

**SEXTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO,
Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil**

Oficial: Bel. ELVIO PEDRO FOLONI

Oficial - Malor: Bel. MARIA ROSA SOTTANO C. DOS SANTOS
RUA GALVÃO BUENO, 18 - Sobreloja - Tel.: 278-5777 - CEP 01506 - SÃO PAULO

"AUTUAÇÃO"

Aos 19 de setembro de 1.990, AUTUO os documentos que adiante se vêm, referentes a: Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio do prédio denominado CONDOMÍNIO PRAIA DE COPACABANA, situado à Rua Teodoro Riccio, nº 230 no 26º Subdistrito/Vila Prudente (MATRÍCULA Nº 108.719). A documentação referente ao presente, encontra-se arquivada na pasta nº 47.

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Escrevente Autorizado



INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

2
M 10

A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, à Rua São Bento 405, 14º andar, inscrita no C.G.C. do Ministério da Fazenda, sob o nº 60.850.575/0001-25, doravante denominada simplesmente "COHAB-SP", neste ato representada por seus procuradores, RAFAEL FERNANDEZ MILLARES E VALDIR RABALLO em obediência ao disposto na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, resolve instituir, como de fato instituído tem, em condomínio, 1 edifício(s) de natureza exclusivamente residencial, subordinado(s) ao disposto na citada Lei Federal e às normas estabelecidas no presente instrumento, Conjunto este denominado "Condomínio Praia de Copacabana".

I - DA INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO REGIME DE CONDOMÍNIO

1. A COHAB-SP, é legítima proprietária de um terreno, situado na Cidade e Comarca de São Paulo, terreno este integrante do loteamento e arruamento do C.H. Teotônio Vilela - Jardim Sapopemba, aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo e devidamente registrado, sob a matrícula R.31/M 30.168, desse digno Cartório de Registro de Imóveis, caracterizado como lote 5, da quadra 13, com dimensões e confrontações constantes dos quadros nºs 1,2,3, que fazem parte integrante desta especificação.
2. O terreno aludido no ítem anterior é parte de maior área da propriedade da COHAB-SP, adquirido conforme Escritura de Venda e Compra, datada de 12 de Setembro de 1979, lavrada no 4º Cartório de Notas da Capital no Livro 1.555, fls. 177, devidamente registrada sob a matrícula acima mencionada.

- 3.. Dando cumprimento às suas finalidades sociais, a instituidora fez construir, sobre o terreno referido no ítem 1, 1 edifício(s) de apartamentos residenciais com 5 pavimentos cada um, perfazendo um total de 60 unidades autônomas, partes e áreas de uso comum, constituído tudo num só condomínio residencial, sob a denominação de Condomínio Praia de Copacabana.
4. A construção dos referidos edifícios foi aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, através do Auto de Regularização nº 0300424906 datado de 12.06.90.
5. Face ao disposto nos ítems anteriores, pelo presente instrumento e na menor forma de direito, a COHAB-SP, vem formalizar a instituição de condomínio do(s) já mencionado(s) edifício(s) de apartamentos residenciais seu respectivo terreno e demais partes, considerados todos como um só imóvel, em um único condomínio, submetendo-o em consequência, como de fato ora submete, para todos os fins e efeitos de direito, aos dispositivos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e demais normas legais aplicáveis pela presente Convenção.
6. Isto posto, passa a fazer a pertinente especificação de divisa descrevendo e individualizando cada edifício, as partes de propriedade de uso comum correspondente a cada unidade autônoma, bem como identificando, confrontando e assinalando, por sua designação numérica especial, para fins de discriminação, os apartamentos de que se compõem e suas respectivas áreas de uso privativo com a especificação das partes ou frações do já mencionado terreno, tudo na forma de que vem adiante exposto.



7. Para efeito de sua identificação os respectivos apartamentos são assinalados por números de dois algarismos e uma letra sendo o primeiro relativo ao nº do pavimento, onde se localiza o apartamento, o segundo é relativo ao nº do apartamento no pavimento e a letra é relativa à escada de acesso ao apartamento. Portanto, os apartamentos encontram-se assim localizados:

- 1º Pav. aptos nºs 11A, 12A, 13A, 14A, 11B, 12B, 13B, 14B, 11C, 12C, 13C, 14C
2º Pav. aptos nºs 21A, 22A, 23A, 24A, 21B, 22B, 23B, 24B, 21C, 22C, 23C, 24C
3º Pav. aptos nºs 31A, 32A, 33A, 34A, 31B, 32B, 33B, 34B, 31C, 32C, 33C, 34C
4º Pav. aptos nºs 41A, 42A, 43A, 44A, 41B, 42B, 43B, 44B, 41C, 42C, 43C, 44C
5º Pav. aptos nºs 51A, 52A, 53A, 54A, 51B, 52B, 53B, 54B, 51C, 52C, 53C, 54C

8. Os edifícios ocupam uma parte do terreno atrás referido e descrito, sendo área remanescente, denominada "área de acesso e de lazer condonial", constituída pelos passeios de acesso, instalações e partes verdes ou ajardinadas que a integram.

9. Constituem partes de propriedade exclusiva dos respectivos condôminos, os apartamentos residenciais ou unidades autônomas distribuídas pelos edifícios, anteriormente descritos.

10. As características físicas das edificações que compõem a presente instituição de condomínio, através de suas respectivas discriminações e confrontações dos apartamentos, seguem relacionadas no quadro 3. A cada um dos apartamentos, corresponde um valor de área construída, sendo parte área útil e parte área comum e, um valor de fração ideal de equivalência proporcional do terreno, à sua respectiva área construída.



DIRETORIA COMERCIAL

CONJUNTO HABITACIONAL

TEOTÔNIO VILELA

GERÊNCIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

SETOR

LOTE

QUADRA

VISTO

MEMORIAL DESCRIPTIVO

L-5

Q-13

FOLHA

QUADRO 1

CONDOMÍNIO

PRAIA DE COPACABANA

5

CARACTERÍSTICAS DO LOTE CONDOMINIAL		DIMENSÕES DO LOTE	CONFRONTAÇÕES DO LOTE
ÁREA DO LOTE CONDOMINIAL	M²		
2.033,34		TESTADA	66,89m Acesso E-4
PERÍMETRO DO LOTE	M	LADO DIREITO	30,61m Lote 2
194,41		LADO ESQUERDO	30,31m Lote 6
		FUNDOS	66,60m Lote 4

DESCRIÇÃO DO LOTE CONDOMINIAL

A descrição do perímetro tem início no ponto situado a 71 metros, confluência dos alinhamentos do CP 4-A e Acesso E-4; daí, segue pelo alinhamento do Acesso E-4 por uma distância de 66,89 metros; daí, deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 30,31 metros, confrontando com o Lote 6 da Quadra 13; daí, deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 66,60 metros, confrontando com o Lote 4 da Quadra 13; daí, deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 30,61 metros, confrontando com o Lote 2 da Quadra 13, até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área total de 2.033,34 metros quadrados.



DIRETORIA COMERCIAL

CONJUNTO HABITACIONAL

GERÊNCIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

TEOTONIO VILELA

MEMORIAL DESCRIPTIVO QUADRO 2

BETON

LOTE

L-5

QUADRA

Q-13

VISTO

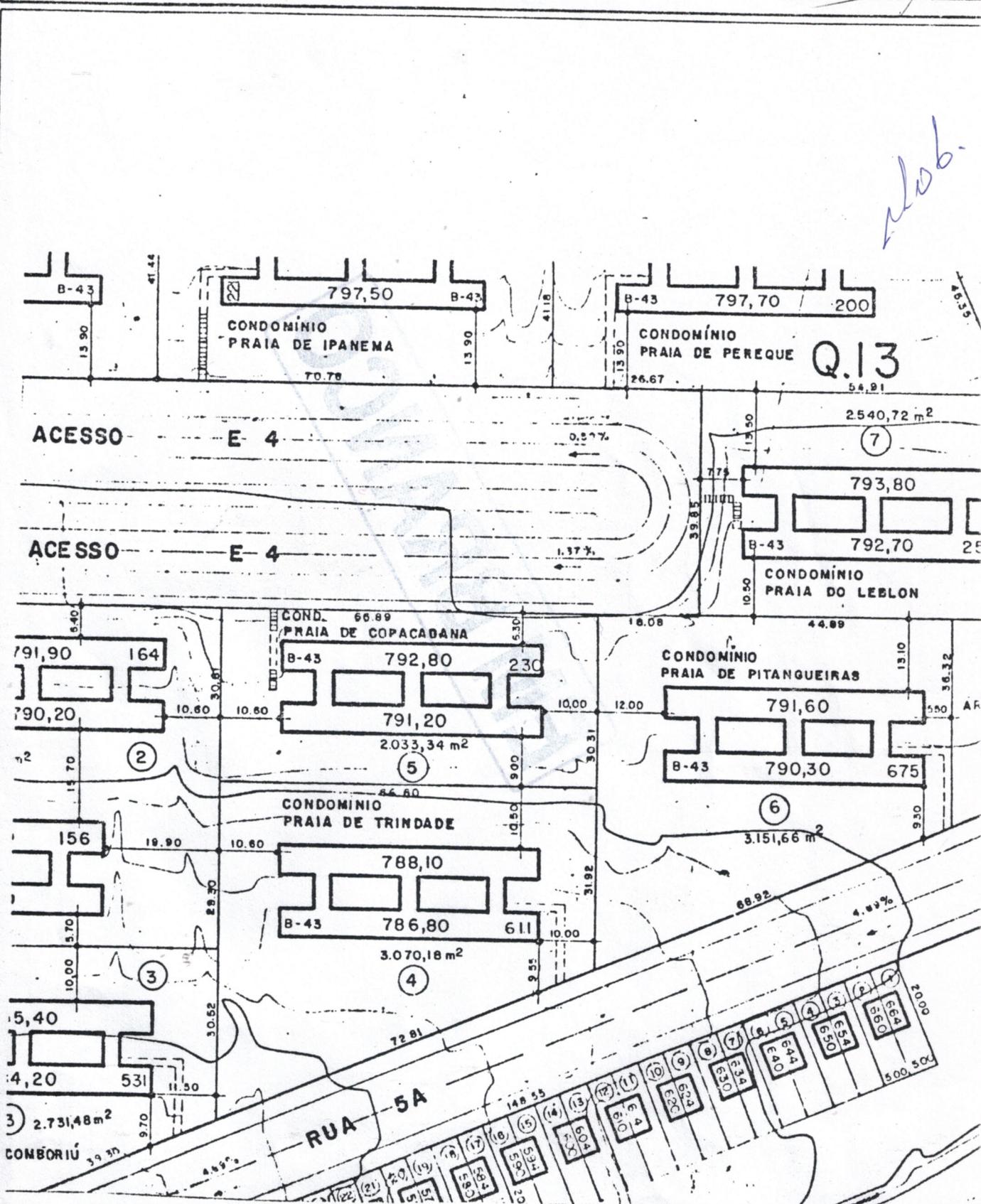
CONDOMÍNIO

PRAIA DE COPACABANA

FOLHA N°

61

PLANTA DE SITUAÇÃO





DIRETORIA COMERCIAL

GERÊNCIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CONJUNTO HABITACIONAL

TEOTONIO VILELA

SETOR

LOTE

QUADRA

L-5

Q-13

EXECUT/

MEMORIAL DESCRIPTIVO

QUADRO 3

CONDÔMINO

PRAIA DE COPACABANA

POLÍA 1

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES / ÁREAS EM M²

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	ÁREA DE PROJEÇÃO TOTAL	ÁREA NÃO CONSTRUIDA	Nº PREDIOS	DES.
2.729,40	535,85		01	

ENDERECO DO PREDIO	NÚMERO	TIPO	IMR PAV	Nº UNIDADES	ÁREA CON
Acesso E4 Rua Teodoro Riccio	230	E-43	05	60	2.7
UNIDADES COM FINAL N <small>º</small>	Nº UNIDADES	ÁREA UTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	OP IDEAL N <small>º</small>
1A, 2A, 3A, 4A, 1B, 2B, 3B, 4B, 1C, 2C, 3C, 4C	60	40,61	4,88	45,49	33,89
UNIDADES COM FINAL M <small>º</small>	Nº UNIDADES	ÁREA UTIL	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	OP IDEAL M <small>º</small>

QUADRO DAS CONFRONTAÇÕES DOS APARTAMENTOS

Nº FINAL DO APTO	FRENTE	FUNDOS	LADO DIREITO	LADO ESQUERDO
1 A	Bloco de Escada A	Área Condominial	Aptº Final 2A	Área Condomin
2 A	Bloco de Escada A	Área Condominial	Aptº Final 1B	Aptº Final 1A
3 A	Bloco de Escada A	Área Condominial	Aptº Final 4A	Aptº Final 4B
4 A	Bloco de Escada A	Área Condominial	Área Condominial	Aptº Final 3A
1 B	Bloco de Escada B	Área Condominial	Aptº Final 2B	Aptº Final 2A
2 B	Bloco de Escada B	Área Condominial	Aptº Final 1C	Aptº Final 1B
3 B	Bloco de Escada B	Área Condominial	Aptº Final 4B	Aptº Final 4C
4 B	Bloco de Escada B	Área Condominial	Aptº Final 3A	Aptº Final 3B
1 C	Bloco de Escada C	Área Condominial	Aptº Final 2C	Aptº Final 2B
2 C	Bloco de Escada C	Área Condominial	Área Condominial	Aptº Final 1C
3 C	Bloco de Escada C	Área Condominial	Aptº Final 4C	Área Condomin
4 C	Bloco de Escada C	Área Condominial	Aptº Final 3B	Aptº Final 3C
1 D				
2 D				
3 D				
4 D				
1 E				
2 E				
3 E				
4 E				

OBSERVAÇÕES:

O NÚMERO QUE IDENTIFICA AS UNIDADES DE CADA PRÉDIO É COMPOSTO POR DOIS ALGARISMOS E UMA LETRA, SENDO O PRIMEIRO RELATIVO AO Nº DO ANDAR ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO, O SEGUNDO É RELATIVO AO Nº DO APARTAMENTO NO ANDAR E A LETRA É RELATIVA À ESCADA DE ACESSO AO APARTAMENTO.

EVITOU-SE A DESCRIÇÃO DE INFORMAÇÕES REPETIDAS, AGRUPANDO AS 60 UNIDADES DO PRÉDIO, OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

Pedro Folant

II - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Assim instituído e discriminado o Condomínio já mencionado no ítem 4 da Especificação, resolve a Instituidora submetê-lo às seguintes normas:

CAPÍTULO I

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 1º - Os edifícios, por sua natureza condonial, compreendem partes distintas a saber:

- a) partes e coisas de propriedade e uso comum;
- b) partes de propriedade exclusiva, constituídas pelos apartamentos ou unidades autônomas.

Artigo 2º - São coisas e partes de propriedade e uso comum de todos os condôminos, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, impossíveis de qualquer destinação isolada, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas e demais coisas, todas aquelas que por sua natureza e função sejam de uso comum, como referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, Leis condominiais em vigor e, especialmente, as seguintes:

- a) o terreno descrito e confrontado nos ítems 1 e 2 da Especificação de Condomínio, neste incluídas suas vias e áreas de acesso e passagem, áreas verdes ou ajardinadas, os passeios, calçadas e demais áreas ou espaços livres;

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL

26
109

b) em cada edifício, as fundações, os montantes, vigas, colunas, lajes e pisos de cimento armado, as paredes externas, as paredes internas e divisórias entre os apartamentos, os ornamentos da fachada, as entradas de acesso aos apartamentos e os corredores comuns, o teto e as lajes de cobertura, as calhas e os condutores de águas pluviais, os encanamentos, troncos de entrada e saída de água, eletricidade, gás, esgotos e telefone e os respectivos ramais de uso comum, os reservatórios de água, os tubos coletores e os depósitos de lixo, os compartimentos das instalações e medidores gerais de luz, água e gás, bem como quaisquer outras coisas, locais, dependências e equipamentos existentes ou que venham a existir, que por sua natureza ou destinação, sejam de uso comum do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - É expressamente proibida a execução de qualquer construção na área denominada de acesso ou lazer, salvo as instalações próprias para o seu uso, sendo certo que estas, deverão ser enquadradas na legislação referente à edificação, uso e ocupação do solo, cabendo ao condomínio a aprovação ou regularização de quaisquer obras ou melhorias executadas, junto aos órgãos públicos competentes.

Parágrafo Segundo - Parte da área denominada área de acesso e de lazer condominial, poderá, eventualmente e por deliberação da Assembléia Geral, ser utilizada como estacionamento para automóveis.

ARTIGO 3º - São consideradas partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, as unidades autônomas, como tais consideradas os apartamentos, aos quais corresponderão, como partes inseparáveis, as frações ideais do terreno e partes comuns, na forma do disposto nos ítems 7, 8, 9, 10 da Especificação de Condomínio.

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL

CAPÍTULO II

DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Artigo 4º - Os edifícios tem destinação EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL para todos os apartamentos, não sendo permitido o seu uso sob pretexto algum, para qualquer outra utilização.

Parágrafo Primeiro - Objetivando manter a uniformidade residencial do Condomínio, de caráter eminentemente social, que deve sempre ser preservado pelos condôminos, indistintamente, as restrições estabelecidas neste artigo estendem-se às unidades que, por qualquer modo, estiverem quitadas ou venham a ser adquiridas.

Parágrafo Segundo - A inobservância da finalidade eminentemente residencial dos apartamentos, por parte dos condôminos, implicará na adoção pelo Condomínio das medidas judiciais cabíveis, para sanar o inadimplemento caracterizado.

Artigo 5º - Os condôminos, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do respectivo apartamento e das partes e coisas de uso comum, deverão observar, além das cláusulas, condições e estipulações constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente Convênio e, bem assim, as normas, obrigações e disposições do interesse geral comunitário.

Artigo 6º - No interior de cada apartamento o seu proprietário, ou adquirinte, familiares, empregados, hóspedes e dependentes terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos condôminos das demais unidades, a fim de que sejam respeitados os direitos de vizinhança, evitando-se assim, o uso nocivo da propriedade.



Parágrafo Único - As entradas de acesso ao edifício serão de uso comum, reservadas aos titulares dos apartamentos que por essas referidas dependências sejam servidos.

Artigo 7º - Os Condôminos são exclusivamente responsáveis pelos atos praticados no interior dos edifícios ou em qualquer parte ou dependência de uso comum do Condomínio, bem como as demais pessoas referidas no artigo anterior, não tendo a COHAB-SP quaisquer obrigações, solidárias ou subsidiárias, embora permaneça investida de todos os poderes para o resarcimento de eventuais prejuízos aos bens de sua propriedade.

Artigo 8º - Todas as partes de uso comum, tanto as internas do edifício, destinadas ao acesso aos apartamentos, quais sejam as entradas, rampas e os corredores, como todas as áreas situadas na superfície do solo, quais sejam as vias de acesso, as áreas verdes ajardinadas, devem estar livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositado ou guardado qualquer objeto, ficando, nas últimas áreas alinhadas, terminantemente proibido o estacionamento de veículo, ressalvado o disposto no artigo 2º, parágrafo segundo desta Convenção

Artigo 9º - Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo dos apartamentos e das partes e dependências de uso comum, no que se refere à sua conservação e limpeza, deverão ser levadas ao conhecimento, por escrito, do Sub-Síndico e do Síndico que determinarão as providências cabíveis, conforme o disposto nesta Convenção.

CAPÍTULO III

DIREITOS, DEVERES E PROIBIÇÕES

Artigo 10º - São direitos dos condôminos:

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL

- 12
11/2
- a) usar, gozar, usufruir e dispor de seu apartamento, de acordo com o seu destino exclusivamente residencial, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do respectivo edifício, não causem danos aos demais condôminos e não lhes prejudiquem... iguais direitos e que não infrinjam as normas legais e as disposições desta Convenção assim como demais obrigações estabelecidas a bem do interesse comunitário;
 - b) usar e gozar das partes comuns do edifício e das partes comuns de todo o Condomínio, desde que não impeçam idênticos uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior, obrigados todos a zelar a contribuir para o bom nome do Condomínio.
 - c) manter em seu poder a chave da porta de acesso ao seu apartamento;
 - d) examinar a qualquer tempo, mediante solicitação prévia e em horário a ser combinado, os livros e arquivos do Condomínio, pedindo esclarecimentos e providências cabíveis ao Síndico, Sub-Síndico ou ao Conselho Consultivo;
 - e) comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir e votar;
 - f) levar ao conhecimento do Síndico, Sub-Síndico quaisquer irregularidades que observar, solicitando ou sugerindo providências.

Artigo 11º - São deveres dos Condôminos:

- a) manter sempre em boas condições e higiene e habitabilidade o apartamento;
- b) proceder os necessários reparos ou reformas, por sua iniciativa e às suas expensas, partes de sua propriedade e utilização exclusiva, tais como: pisos internos, revestimentos ou pintura das paredes internas, fechaduras, vitrais, basculantes, janelas, aparelhos sanitários e de iluminação, conduto-



6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL



Elvio Pedro Feloni

Rua do Manifesto, 2807 - Ipiranga

res e tubulações dos ramais internos, até as prumadas d'água, esgoto, eletricidade e demais acessórios, mantendo tudo em bom estado de conservação e funcionamento;

- c) os reparos ou reformas que possam afetar as partes externas dos apartamentos, parte de propriedade comum a todos, dependem de autorização prévia do Conselho Consultivo do Condomínio, principalmente em se tratando de obras que afetam a segurança do edifício;
- d) guardar decoro e respeito no uso das coisas, dependências e partes comuns, não as usando ou permitindo que as usem, como os apartamentos, para fins diversos daqueles a que se destinam, sob pena de, na hipótese de infringência, serem promovidas as medidas judiciais cabíveis pelo Condomínio.
- e) os condôminos, inclusive os titulares de unidades quitadas, são obrigados a efetuar pontualmente o pagamento mensal de suas respectivas quota-partes, oriunda do rateio normal das despesas e encargos comuns, sob pena de multa e demais sanções cabíveis conforme o disposto no art. 41º da presente Convênio. E, quanto às despesas extraordinárias, ficam obrigados a pagá-las nos prazos e condições determinadas pela Assembleia Geral, tudo nos termos e sob as condições acima estabelecidas. A alienação ou transferências de direito de que trata o art. 1º da Lei nº 7.182, de 27 de março de 1.984, dependerá de prova de quitação das obrigações do condômino para com o condomínio.
- f) permitir o ingresso em seu apartamento, do sub-síndico, do Síndico, seus auxiliares ou prepostos e da COHAB-SP, quando isto seja necessário à inspeção ou realização de trabalho relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações, nas partes de uso comum e nos apartamentos vizinhos;



- g) comunicar imediatamente ao Sub-Síndico e ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em seu apartamento;
- h) permitir o ingresso, em seu apartamento, no horário comercial, dos representantes de entidades concessionárias de serviços públicos.

Artigo 12º - É expressamente vedado aos Condôminos , sob pena de sujeitarem-se às sanções previstas na Lei de Condomínio e nesta' Convenção :

- a) mudar ou alterar as fachadas externas de seus respectivos apartamentos;
- b) decorar ou pintar paredes externas, janelas, esquadrias externas etc., de maneira que modifique o aspecto arquitetônico do edifício que integra o Condomínio;
- c) afixar cartazes, anúncios, letreiros ou quaisquer placas nas fachadas e partes externas do apartamento, nas entradas e corredores comuns de acesso às mesmas, bem como em qualquer outra parte ou dependências comuns;
- d) instalar toldos externos ou qualquer outro equipamento nas janelas, assim como colocar ou permitir que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem;
- e) sem prejuízo das proibições gerais referentes à locação ou cessão dos respectivos apartamentos, constantes do título aquisitivo, alugá-los ou cedê-los, no todo ou em parte, para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, para clube de jogos, dança, carnaval, escolas de música ou dança, para instalação de quaisquer atividades ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano aos edifícios ou incômodo aos demais/condôminos, ou, ainda, dar aós apartamentos qualquer outro destino que não o estritamente residencial; e também dividir a respectiva unidade autônoma, para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente;

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL

- f) limpar e remover pós de tapetes, cortinas ou dependências dos apartamentos, pelo processo de batedura, ou qualquer outro , de modo a perturbar e causar incômodo aos demais condôminos;
- g) estender roupas, tapetes ou quaisquer outras peças ou objetos nas janelas, ou ainda colocar ou deixar coisas ou objetos em lugares onde estejam expostas ao risco de caírem;
- h) lançar pelas janelas, ou outros locais, quaisquer objetos, líquidos, papéis ou detritos sobre a via pública, vias internas, áreas verdes, passeios, calçadas, áreas internas e demais dependências do condomínio;
- i) colocar ou depositar lixo, detritos, etc., em outros locais que não sejam os coletores e depósitos destinados a este fim;
- j) manter nos apartamentos, ou em qualquer parte do edifício,sustâncias, produtos, instalações de aparelhos que causem perigo à segurança e solidez ou incômodo aos seus moradores e aos de mais condôminos;
- k) sobrecarregar, com peso superior à sua capacidade, a estrutura e as lajes do edifício;
- l) usar rádios, vitrolas, alto falantes ou quaisquer outros instrumentos sonoros, acústicos e musicais em altura ou volume de som que possa perturbar os vizinhos;
- m) fazer ou provocar barulho de qualquer natureza, notadamente de pois das 22 (vinte e duas) horas;
- n) utilizar os empregados e serviços do Condomínio para serviços particulares;
- o) manter nos apartamentos cães, gatos ou quaisquer outros animais, com exceção de pássaros que não pertubam a vizinhança;
- p) instalar antenas externas em qualquer parte do apartamento ou edifício, a não ser no local estabelecido para tal fim e mediante a utilização dos condutores ou tubulações próprios, com observância , ainda, dos padrões e normas e prescrições de ordem técnica adequados;

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL



- 21b*
- q) utilizar as entradas, as rampas e os corredores de acesso aos apartamentos, bem como as áreas internas do edifício, as áreas térreas cobertas, e demais áreas e dependências comuns, para a guarda ou depósito de quaisquer coisas ou objetos, sob pena de imediata remoção, pelo Síndico ou Sub-Síndico, por conta e risco do responsável, e sem prejuízo, ainda, de multa ou sanção cabíveis;
 - r) intervir ou de qualquer forma influir nas redes, fiação, ligações, instalações, pontos de iluminação, registros, relógios e demais equipamentos gerais de água, luz, gás, esgoto e telefone, como também deixar de pagar tais taxas, sujeitando-se às medidas cabíveis por parte das concessionárias desses serviços públicos, devendo sempre serem levadas ao conhecimento do Síndico as irregularidades de funcionamento que venham a ocorrer; ficando, os condôminos, exclusivamente responsáveis pelos pagamentos dos reparos nas bombas de sucção de água;
 - s) realizar quaisquer mudanças ou transferência de móveis ou outros objetos, volumosos ou pesados, sem prévio aviso ao Síndico e no período noturno;
 - t) praticar quaisquer outros atos que constituam violação do estabelecido na presente Convenção.

Parágrafo Único - As multas e penalidades previstas nesta Convenção serão aplicadas sem prejuízo das medidas policiais e judiciais cabíveis, que serão tomadas contra o infrator.

CAPÍTULO IV

DO SEGURO DE INCÊNDIO E DE RESPONSABILIDADE CIVIL, DA DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO



6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL



Elio Pedro Feloni



15
17

Artigo 13º - O Condomínio é obrigado a manter o Conjunto de edifícios segurado contra riscos de incêndio e outros sinistros, que possam causar sua destruição, no todo ou em parte, bem como o de responsabilidade civil pela sua existência, uso e manutenção, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio que deverá ser rateado entre os condôminos.

Parágrafo Primeiro - Poderá o condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo Segundo - Ocorrendo sinistro total ou que destrua mais de dois terços das edificações, os condôminos do edifício afetado reunir-se-ão em Assembléia Geral e Extraordinária e deliberarão sobre sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por "quorum" mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno. Uma vez rejeitada a proposta de reconstrução, far-se-á a partilha do valor do seguro entre os condôminos sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade. Aprovada a reconstrução, a mesma será feita às custas dos titulares das unidades autônomas do edifício afetado, guardado obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que, nesta hipótese, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, na forma do disposto nos artigos 14 e seguinte da Lei nº 4.591 de 16.12.64.

Parágrafo Terceiro - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 de qualquer dos edifícios, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

Parágrafo Quarto - Em caso de condenação de qualquer dos edifícios pela autoridade pública, ou ameaça de ruina, poderá, pelo voto dos condôminos que representem mais de 2/3 das frações ideais do respectivo terreno, ser decidida a sua demolição e reconstrução. A minoria não ficará

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL



obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no artigo 15 da Lei 4.591 de 16.12.84.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 14º O Condomínio será administrado por um Síndico ou Administrador, que será auxiliado por Sub-Síndico, um para cada edifício, todos eleitos pela Assembléia Geral Ordinária, com mandato de dois anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro - As funções administrativas do Síndico, ressalvadas apenas aquelas de caráter personalíssimo, poderão ser delegadas a empresa especializada em administração de condomínio.

Parágrafo Segundo - O Conselho Consultivo, com a antecedência e as diligências que se fizerem necessárias, organizará uma relação de, no mínimo, três empresas que satisfaçam os requisitos indispensáveis à boa prestação de seus serviços, submetendo essa relação à consideração da Assembléia Geral, a fim de que esta proceda à eleição do Administrador, estabelecendo a remuneração a que terá direito.

Parágrafo Terceiro - O Síndico será assistido por um Conselho Consultivo, constituído na forma adiante referida.

Artigo 15º - Compete ao Síndico:

- a) representar o Condomínio, em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, bem como perante as repartições ou órgãos públicos federais, estaduais ou municipais e terceiros em geral, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do Condomínio;
- b) superintender a administração geral do Condomínio;

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL



- 109
- 119
- c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, e as de liberações das Assembléias Gerais;
 - d) admitir e demitir empregados, assim como fixar-lhes os salários na conformidade do orçamento anual;
 - e) ordenar reparos urgentes e demais obras necessárias à conservação e segurança e de quaisquer dependências ou áreas comuns do Condomínio, até o limite estabelecido pela Assembléia Geral.

 - f) empregar fielmente as verbas orçamentárias aprovadas pela Assembléia Geral;
 - g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente e sempre que lhe for requerido, fundamentalmente, pelo Conselho Consultivo ou por um grupo de condôminos que representem, no mínimo, a metade dos apartamentos do edifício, quando se tratar de assuntos de interesse do Condomínio;
 - h) prestar, a qualquer tempo, ao Conselho Consultivo ou a qualquer condômino, informações sobre atos da Administração;
 - i) prestar contas de sua gestão, trimestralmente, ao Conselho Consultivo e, anualmente, à Assembléia Geral, devidamente documentadas e acompanhadas de relatório, balanços trimestrais e anual bem como preparar e apresentar a previsão orçamentária para o exercício seguinte;
 - j) manter sob sua guarda, além dos livros contábeis necessários ao exercício da administração, com a sua escrituração e lançamentos normalmente em dia, os livros de Atas de Reuniões do Conselho Consultivo e das Assembléias Gerais e Livros de Presença, todos eles devidamente abertos, rubricados e encerrados por três membros do Conselho Consultivo, entregando-os, rigorosamente em ordem, ao seu substituto, eleito em Assembléia Geral;

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL



k) proceder à cobrança, inclusive em Juízo, das quotas que couberem em rateio aos condôminos, das despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia, assim como das multas e de quaisquer outras penalidades pecuniárias cabíveis por infração legal ou das disposições desta Convenção:

- 1) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- m) realizar o seguro dos edifícios contra risco de incêndio e outros sinistros.

Parágrafo Primeiro - O Síndico e os Sub-Síndicos poderão perceber pela prestação de seus serviços, a remuneração que for fixada / pela Assembléia Geral, em cada exercício.

Parágrafo Segundo - O Administrador ou Síndico e Sub-Síndico não são responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio no exercício regular de suas atribuições, responderão, todavia, perante terceiros, pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que derem causa por sua culpa ou dolo.

Parágrafo Terceiro - Das decisões do Síndico caberão recursos para a Assembléia Geral, convocado pelo interessado. Ratificado a decisão do Síndico, pagará o recorrente as despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembléia, e caso a mesma seja re-ratificada, as despesas ocorrerão por conta do Condomínio.

Artigo 16º - No exercício de suas atribuições, o Síndico e os Sub-Síndicos deverão, igualmente, observar, e fazer cumprir, pelos condôminos, todas as cláusulas, normas e condições gerais, estabelecidas a bem do interesse geral do Condomínio.

Artigo 17º - O Síndico e os Sub-Síndicos poderão ser destituídos por deliberação de condôminos que, em Assembléia Geral represente 2/3 (dois terços), da totalidade dos apartamentos integrantes do Condomínio ,

conforme estabelecido por esta Convenção, no Capítulo que trata da Assembléia Geral.

Parágrafo Primeiro - No caso de destituição, deverão o Administrador ou Síndico e Sub-Síndico destituídos salvo motivo impeditivo relevante, continuarem no cargo, pelo prazo de trinta dias, dentro do qual se rá procedida a substituição, pela forma prevista no Artigo 14º desta Convenção.

Parágrafo Segundo - Em caso de renúncia, deverão o Síndico ou o Administrador e Sub-Síndicos comunicarem por escrito sua intenção ao Conselho Consultivo, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, convocando uma Assembléia Geral Extraordinária para a eleição de substituto, dentro do mesmo prazo de sessenta dias, durante o qual continuarão, todavia, no exercício do cargo.

Parágrafo Terceiro - Cessadas as funções do Síndico ou Administrador e Sub-Síndicos, nos casos de destituição ou renúncia, deverão, imediatamente, prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral especialmente convocada, submetendo antes tais contas ao exame do Conselho Consultivo, entregando, desde logo, e em qualquer caso, ao seu substituto, todos os livros, documentos, pertences e valores em seu poder, assim como quaisquer outros elementos que interessem ao Condomínio.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de ocorrência de motivo impeditivo relevante previsto no Parágrafo Primeiro, que torne impossível a permanência do Síndico ou Administrador destituído até sua substituição em forma regular, um dos Sub-Síndicos ou o membro mais idoso do Conselho Consultivo assumirá a administração em caráter excepcional e até a investidura do novo eleito, restringindo, porém, suas atividades às medidas urgentes ou inadiáveis que, a seu critério, tenham por finalidade evitar ou prevenir quaisquer prejuízos e atender situações que demandem pronta solução.

Parágrafo Quinto - São atribuições dos Sub-Síndicos:

- 22
- a) exercer a administração interna de seus respectivos edifícios, em estreita colaboração com o Síndico;
 - b) zelar pela ordem interna de seus respectivos edifícios e pelo fiel cumprimento desta Convenção, levando ao conhecimento do Síndico quaisquer irregularidades que constatarem, a fim de que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias e aplicadas as multas e penalidades cabíveis;
 - c) solicitar ao Síndico, obedecidas as disposições desta Convenção, verbas necessárias à realização de pequenos reparos em seus edifícios, e, quando necessário, a convocação de Assembléia Geral Extraordinária;
 - d) colaborar com os Síndicos e com o Conselho Consultivo na elaboração de orçamento a ser apresentado em cada exercício à consideração da Assembléia Geral Ordinária.
- J.D.

CAPÍTULO VI

DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 18º - O Condomínio terá um Conselho Consultivo composto de três membros efetivos e respectivos suplentes, eleitos pela Assembléia Geral, dentre os condôminos residentes nos edifícios, com mandato de dois anos, permitida a reeleição.

Artigo 19º - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) funcionar como órgão de assessoria do Síndico e dos Sub-Síndicos na solução dos problemas ligados à vida condominial;
- b) por solicitação do Síndico, dos Sub-Síndicos e de condôminos interessados, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-lo;





- c) examinar, trimestralmente, a prestação de contas apresentada pelo Síndico ou Administrador, assim como a prestação geral de contas da gestão anual e a previsão orçamentária para o exercício seguinte, emitindo o seu parecer;
- d) comunicar aos condôminos, por escrito, eventuais irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- e) autorizar reparos, reformas ou serviços em apartamentos quando se verificar a hipótese prevista, na alínea "c" do artigo 11, desta Convenção;
- f) abrir, encerrar e rubricar, os livros próprios da Administração, assim como os livros de Atas de suas Reuniões e das Assembleias Gerais e os Livros de Presença;
- g) julgar os recursos interpostos pelos condôminos dos atos do Administrador ou Síndico em aplicar multas por infrações das disposições desta Convenção, devendo tais recursos serem apresentados em reunião ordinária, com a presença dos Conselheiros, e, depois de registrada as respectivas decisões no livro de Atas de Reuniões, comunica-las, por escrito, ao Administrador ou Síndico para os devidos fins e ao(s) recorrente(s), através de notificação.

Artigo 20º - O Conselho Consultivo reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, a pedido de qualquer de seus membros ou ainda do Administrador, do Síndico ou Sub-Síndico, e, feita a respectiva convocação por escrito, cabendo a presidência ao membro eleito pelos presentes a cada reunião, ou, em caso de empate, ao mais idoso.

Parágrafo Primeiro - A presença dos Conselheiros às reuniões será obrigatória perdendo o mandato o Conselheiro que faltar a 03... (três) reuniões consecutivas salvo por motivo de moléstia ou quando licenciado, cabendo aos suplentes, nos casos de licença ou vacância, exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Parágrafo Segundo - Das reuniões do Conselho, serão lavradas atas no "Livro de Reuniões do Conselho Consultivo", com termos de abertura e encerramento, assinados pelos seus membros e cujas folhas serão também todas rubricadas.

Artigo 21º - Os Conselheiros deverão colaborar com a Administração na fiscalização dos serviços comuns de conservação e limpeza relativos ao edifício, mantendo regularmente contato com a Administração, em nome dos condôminos, com o objetivo de solucionar, rapidamente e sempre que possível, questões ou problemas de rotinas.

Artigo 22º - As despesas com aquisição de material e as de expediente, necessárias ao regular funcionamento do Conselho Consultivo, serão atendidas, mensalmente pelo Síndico ou Administrador, como encargo normal do Condomínio.

CAPÍTULO VII

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 23º - As Assembléias Gerais dos condôminos serão convocadas pelo Administrador ou Síndico ou por condôminos que representarem, pelo menos 1/4 (um quarto) do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - As convocações, que deverão ser feitas com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias, indicarão o resumo da "Ordem do Dia", a data, a hora e o local da Assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou Administrador ou pelos condôminos que a promoverem.

Parágrafo Segundo - O Síndico ou Administrador endereçará as convocações, mediante carta protocolada, para os apartamentos dos condôminos, e promoverá sua divulgação também pela afiação, obrigatória, de aviso ou edital nos locais próprios do edifício.



Parágrafo Terceiro - No caso de comprovada urgência, as Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o estabelecido no Parágrafo Primeiro.

Artigo 24º - As Assembléias Gerais serão instaladas em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos apartamentos que compõem o Condomínio e, em segunda, com qualquer número, podendo ser realizada uma hora, no mínimo, após a primeira convocação, permitidas ambas as convocações por um só anúncio ou edital.

Parágrafo Único - Antes de iniciar-se a reunião cada condômino lançará no "Livro de Presença", o seu nome e assinatura, e a indicação precisa do apartamento de que é proprietário.

Artigo 25º - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata no Livro próprio, sendo defeso ao Síndico, aos Sub-Síndicos e aos membros do Conselho Consultivo presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Artigo 26º - Nas deliberações das Assembléias Gerais somente o titular de apartamento terá direito a 1 (hum) voto proporcional à sua fração ideal, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes, verificado pelas assinaturas lançadas no "Livro de Presença".

Parágrafo Primeiro - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que o exijam por lei e pela presente / Convênção.

Parágrafo Segundo - No caso de um apartamento pertencer a vários proprietários, deverão, estes, escolher o seu representante, credenciando-o mediante documento hábil, que será exibido na Assembléia.

Parágrafo Terceiro - É vedado ao condômino votar em assunto no qual tenha interesse direto.

Parágrafo Quarto - Poderão participar das Assembleias os condôminos em atraso no pagamento de suas contribuições condominiais ou em débito por multas que lhes tenham sido impostas, **todavia sem direito a voto.**

Artigo 27º - Os condôminos poderão ser representados nas Assembleias Gerais por procurador com poderes especiais, desde que não seja o Administrador ou membro do Conselho Consultivo.

Parágrafo Único - Nenhum procurador, condômino ou estranho, poderá representar mais de 03 (três) mandantes.

Artigo 28º - A Assembleia Geral Ordinária, convocada na forma estabelecida pelo Artigo 23º, realizar-se-á, obrigatoriamente, na segunda quinzena do mês de março de cada ano e a ela compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da Administração relativas ao ano findo;
- b) deliberar sobre a previsão orçamentária do ano em curso destinada às despesas normais de conservação do Edifício, das dependências e demais partes comuns do Condomínio, manutenção de seus serviços e correlatas, determinando e fixando, quando necessário, as contribuições dos condôminos para a constituição ou reposição do "Fundo de Reserva", observando-se os limites e condições previstos no Art. 36, desta Convenção;
- c) eleger o Síndico, os Sub-Síndicos e os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, quando for o caso;
- d) fixar a remuneração do Síndico, dos Sub-Síndicos ou Administrador;
- e) votar as demais matérias de interesse do Condomínio constantes da "Ordem do Dia".

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL

Parágrafo Primeiro - O Administrador ou Síndico e Sub-Síndicos farão afixar, nos locais próprios dos edifícios do Condomínio, e com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da Assembléia Geral Ordinária, cópias de seu relatório, de suas contas e da previsão orçamentária para o ano em curso, assim como dos pareceres do Conselho Consultivo.

Parágrafo Segundo - No caso de eleição dos membros do Conselho Consultivo, o presidente da Assembléia ordenará e orientará os respectivos trabalhos, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de condôminos votantes.

Artigo 29º - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Administrador ou Síndico sempre que for necessário de liberar sobre assunto de solução urgente, nos casos em que for por eles julgado conveniente, quando lhes for requerido nas condições previstas na alínea "g", do Artigo 15º ou, ainda, convocada diretamente por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do Condomínio, observados para a sua convocação, em qualquer hipótese, o processo e prazos determinados pelo Artigo 23º.

Artigo 30º - Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias:

- a) deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio, do edifício que o compõem ou dos condôminos;
- b) apreciar as demais materiais constantes da "Ordem do Dia";
- c) examinar os assuntos que sejam propostos por qualquer condômino e
- d) destituir o Síndico ou Administrador ou Sub-Síndico, a qualquer tempo, pelo voto de condôminos que representem, no mínimo, dois terços da totalidade dos apartamentos que constituem o Condomínio, desde que convocadas especialmente para esse fim.



Artigo 31º - Os resultados das votações nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão computados por maioria simples de votos calculados sobre o número de presentes, verificado pelas assinaturas lançadas no "Livro de Presença", salvo o disposto no parágrafo único deste Artigo.

Parágrafo Único - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) maioria que representem, no mínimo, dois terços da totalidade dos apartamentos que constituem o Condomínio, para a realização de benfeitorias úteis de interesse de todo o Condomínio;
- b) maioria que representem, no mínimo, dois terços da totalidade dos apartamentos que constituem o Condomínio, para deliberar a respeito da destituição do Síndico ou Administrador;
- c) unanimidade para aprovar quaisquer modificações no aspecto arquitetônico do Condomínio, ou, ainda, para aprovar a realização de quaisquer benfeitorias meramente voluptuárias, atendidas, sempre, as mesmas normas, condições, restrições e estipulações de caráter geral;
- d) será exigida, ainda, maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra .

Artigo 32º - A boa ordem dos trabalhos das Assembleias Gerais será mantida pelo presidente da mesa, que poderá advertir, cassar a palavra de orador impertinente e mandar retirar-se do recinto os que, por qualquer forma, estiverem perturbando as deliberações.

Artigo 33º - Das Assembleias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo e confiado à guarda do Síndico ou Administrador, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e por todos os condôminos presentes.

29

Artigo 34º - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico ou Administrador executá-las e fazer cumprí-las.

Parágrafo Único - Nos 08 (oito) dias subsequentes à Assembleia, o Síndico ou Administrador e Sub-Síndicos, afixarão nos lugares próprios de cada edifício do Condomínio, as deliberações nela tomadas e enviarão, por carta protocolada, cópia das mesmas deliberações a todos os condôminos.

109

Artigo 35º - Se a Assembleia deixar de realizar-se para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, dentro de 15 (quinze) dias após a data de sua designação, caberá ao Juizo competente decidir a respeito, mediante requerimento do Síndico ou Administrador ou dos condôminos, consoante estabelece o Artigo 27 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 36º - Para atender às despesas com obras de conservação, reparos urgentes e reformas necessárias, até o limite mensal estabelecido na alínea "e" do Artigo 15, e demais encargos, não previstos no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva", cujo montante, em cada ano, corresponderá a, no mínimo, 10% (dez por cento) do respectivo orçamento aprovado, devendo ser depositado em caderneta de poupança pelo síndico e repossto quando sofrer diminuição, com observância, porém, quanto às contribuições dos condôminos destinadas a este fim, do limite estabelecido na alínea "a" / do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Primeiro - O "Fundo de Reserva" será constituído e integrado:

- a) pela taxa de, no mínimo, 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada condômino para custeio das despesas comuns e ordinárias do Condomínio, cobrada juntamente com a mesma;
- b) pelas multas por infrações a esta Convenção;
- c) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.



Parágrafo Segundo - Quando o "Fundo de Reserva" ultrapassar, em cada ano, 15% (quinze por cento) do respectivo orçamento, não será permitida a exigência da taxa prevista na alínea "a" do Parágrafo anterior.

CAPÍTULO VIII

DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

Artigo 37º - Constituem despesas comuns, rateadas entre todos os proprietários dos apartamentos componentes do Condomínio, de pagamento obrigatório, inclusive para os titulares de unidades quitadas:

- a) as relativas à limpeza, conservação, reparações e reformas das partes e coisas comuns e dependências do edifício e, bem assim, as relativas ao seguro dos edifícios contra riscos de incêndio e outros sinistros;
- b) as relativas à conservação de jardins, áreas verdes, vias de acesso, passagem e demais partes e espaços livres;
- c) as relativas ao consumo de água, bem como conservação e reparos nas bombas se sucção d'água;
- d) os impostos e taxas, multas e quaisquer outros tributos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre as partes e coisas comuns do edifício e demais dependências e áreas comuns do Condomínio;
- e) as despesas de consumo de força e luz feitas para a iluminação das escadas, rampas e corredores de acesso, jardins, vias de acesso e demais dependências e partes comuns;
- f) a remuneração do Síndico ou Administrador, dos Sub-Síndicos e os salários dos empregados e quaisquer outros serviços do Condomínio, bem como os respectivos encargos de natureza trabalhista, de previdência e assistência social;

- g) outras despesas gerais efetuadas, ordinariamente, no interesse do Condomínio ou consideradas, por esta Convenção, como encargos da Administração;
- h) eventuais previsões aprovadas pela Assembléia Geral, com destinação própria para aplicação no ano seguinte.

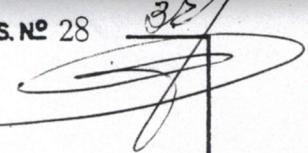
(Redação)
Artigo 38º - Compete a Assembléia Geral fixar o orçamento das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos a concordarem para o custeio de tais despesas, mediante rateio na proporção das respectivas frações ideais.

(Redação)
Parágrafo Primeiro - Os condôminos são obrigados a pagar até o dia 15 (quinze) de cada mês, a sua quota no rateio normal das despesas e encargos do Condomínio, e, no caso de despesas extraordinárias, obrigados a pagá-las na forma e condições que forem deliberadas pela Assembléia Geral.

(Redação)
Parágrafo Segundo - Cada Condômino é responsável pelas despesas decorrentes de atos próprios que, por ação ou omissão, causarem prejuízo às partes e coisas de uso comum, bem como é responsável pelo aumento da despesa a que der causa.

(Redação)
Artigo 39º - No caso de despesas extraordinárias poderá a Assembléia Geral, a seu prudente critério, determinar sejam elas feitas, total ou parcialmente, a débito do "Fundo de Reserva", quando o seu montante, na oportunidade, tenha excedido o limite estabelecido no parágrafo segundo, do Artigo 36º, e desde que esse débito seja comportado pelo excesso existente.





Artigo 40º - Para efeitos tributários, cada apartamento será tratado como unidade isolada, contribuindo o respectivo condomínio diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO IX

DAS MULTAS E PENALIDADES

Artigo 41º - O Condomínio que não pagar a sua contribuição, no prazo fixado no Parágrafo Primeiro do Artigo 38º, ficará sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito corrigido pela aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo órgão federal competente e aos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês no caso de mora por período igual ou superior a 01 (hum) mes, ficando, ainda, sujeito à cobrança judicial a partir da segunda mensalidade em atraso, sem prejuízo de sua responsabilidade pelas custas, honorários de advogados e demais comunicações judiciais.

Artigo 42º - Além das penalidades estabelecidas em Lei, o Condomínio, ou qualquer de seus familiares, empregados ou dependentes é responsável por dolo ou culpa, pelos danos ou depredações que causarem nas coisas e partes de uso comum, ficando, mais, sujeito à multa de 09 (Bônus do Tesouro Nacional BTN), sem prejuízo dos procedimentos civis e criminais cabíveis.

Artigo 43º - Ficará sujeito à multa de 09 BTNS imposta pelo Síndico ou Administrador a seu prudente critério, o condomínio ou qualquer de seus familiares, dependentes, prepostos, visitantes ou ocupantes a qualquer título de seu apartamento, que infringir a presente Convenção de Condomínio, sendo essa multa imposta em dobro no caso de reincidência, e sempre sem prejuízo dos procedimentos judiciais cabíveis.

Artigo 44º - A presente Convenção estatuída pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo-COHAB-SP, ora na qualidade de proprietária do terreno onde fez construir, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade e especialmente destinado(s) à venda a terceiro, o(s) edifício(s) de apartamento, de fins exclusivamente residenciais,

obriga a todos os condôminos indistintamente, seus sub-rogados, herdeiros e sucessores a qualquer título e somente poderá ser alterada ou modificada em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada, pelo voto de, pelo menos, dois terços da totalidade dos que forem ao tempo da alteração, mediante proposta justificada de todos os membros do Conselho Consultivo, devendo ser atendido, em qualquer hipótese, o interesse geral do Condomínio.

Artigo 45º - A deliberação sobre o Regulamento Interno, que deverá ser aprovado pelo voto de condôminos que representem no mínimo 2/3 da totalidade dos apartamentos que constituem o Condomínio, será realizada em Assembleia Geral convocada pelo Síndico.

Artigo 46º - Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo competente para qualquer ação ou medida judicial fundada na presente Convenção.

CAPÍTULO X

CONCLUSÃO

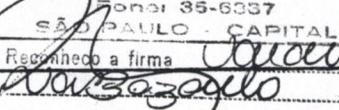
Fica o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, autorizado a proceder a todos os atos que se fizerem necessários ao registro deste, a vista das disposições constantes do presente instrumento.

29 JUN 1990

São Paulo,



Valdir Rabazalho

DAF 032	SLAGM P VEL BA Fuma C \$ E	Douglas Cesar Lopes Tabeila Julio Cesar Dualib OFICIAL MAIOR Rua São Bento, 315 Fone: 35-6337 SÃO PAULO - CAPITAL
Luis Bairon Dualib esc. aut.		Reconheço a firma
Marcos Antonio Ribeiro esc aut		
Joel Soares esc. aut.		São Paulo, 29 de Junho de 1990 Em test. da verdade
ASPIATUR - D.O.N. - FONTE: P.R.P. - PRODUZIDA		

6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DA CAPITAL

Elvio Pedro Foloni

**SEXTO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO,
Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil**

Oficial: Bel. ELVIO PEDRO FOLONI

Oficial - Malor: Bel.^a MARIA ROSA SOTTANO C. DOS SANTOS
RUA GALVÃO BUENO, 18 - Sobreloja - Tel.: 278-5777 - CEP 01506 - SÃO PAULO

39
34

ENCERRAMENTO

Certifico que a vista do requerimento retro fica
encerrado o presente processo.

S. Paulo, 19 de Setembro de 1.º 90

p/O Oficial,

DURVAL BORGES DE CARVALHO
Escrevente Autorizado

6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CERTIFICO que a presente é cópia reprodutiva de documento arquivado neste Serviço.
Emolumentos

Oficial: R\$ 7,11 Estado: R\$ 2,28
Cart. Prev.: R\$ 1,42 TOTAL: R\$ 10,81

Custas recolhidas por verba.

São Paulo, 22 de Novembro de 2001 - 15:16:57 h

Nilton L. Foloni
NILTON LUIZ FOLONI - Escrevente Autorizado
10J11J2218V01067P331Y0IC2739774A-133.760-LOSSURDO