

1 73 46 2

01

02

01

ILMO. SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE.

A firma E.R.J. INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/ME N. 60.745.684/0001-82, com sede nesta cidade, à rua Caiapós, n. 571, sala 12, Vila Tupi, constituída através do Instrumento Particular de Contrato Social por Quotas de Responsabilidade Limitada, arquivado sob n. 35.208.590.586 em 05/05/89, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, última Alteração e Consolidação de Contrato Social datada de 01/05/99, registrada sob n. 92.279/99-5, na JUCESP., NÃO HAVENDO MAIS ALTERAÇÃO, ATÉ A PRESENTE DATA, representada pelo sócio JOSE ROBERTO OLIVEIRA GARCIA FILHO, RG. 11.600.012-SSP.SP., CIC. 025.601.588-09, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, com endereço supra, nos termos da cláusula quarta desta alteração, vem expor e requerer a V.S. o seguinte:

Que, por escritura de venda e compra lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos da sede desta comarca, no livro 785, pg. 370, em data de 26/01/2000, ainda não registrada, cujo registro está sendo providenciado (registro anterior: Matrículas ns. 17.938 e 17.939 desse registro), adquiriu de José Roberto Oliveira Garcia e Antonia Galavoti Garcia, pelo preço de R\$ 32.400,00, os lotes de terreno sob ns. 01 (um) e 02 (dois), da quadra "N", do loteamento denominado VILA TUPI, no perímetro urbano desta cidade, município e comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo, assim descritos:

- a) LOTE 01: mede 12,00 metros de frente para a rua Potiguares; 34,50 metros pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 2; 34,50 metros pelo lado esquerdo, onde confronta com a rua Tucano; tendo nos fundos a mesma largura da frente, confrontando com a Vila Negro Velho; encerrando a área de 414,00 m²;
- b) LOTE 02: mede 11,00 metros de frente para a rua Potiguares; por 38,50 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente; encerrando a área de 423,50 m²; confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, com o lote 3; pelo lado esquerdo, com o lote 1 e com a Vila Negro Velho; e, nos fundos, com a Vila Negro Velho.

Os terrenos referidos foram unificados pela Prefeitura Municipal local, passando a constituir um todo com a seguinte descrição: mede 23,00 metros de frente para a rua Potiguares; nos fundos mede 12,00 metros, deflete à esquerda em 4,00 metros, deflete à direita em 11,00 metros, confrontando nos três segmentos com a Vila Negro Velho; por 38,50 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, de quem da rua Potiguares



1 73 46 2 02

olha para o imóvel, confrontando com o lote 3; 34,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a rua Tucano; encerrando a área de 837,50 m2.

Que, na totalidade do terreno supra descrito e confrontado, a requerente edificou, por conta própria, um prédio denominado EDIFÍCIO SÃO GERMANO, e que recebeu o n. 406, da rua Potiguares, prédio esse composto de subsolo, andar térreo, andar intermediário, nove andares-tipo e cobertura.

Que, a requerente, querendo dar ao referido prédio destinação condominial, a fim de que cada um de seus apartamentos constitua uma unidade autônoma e vendável, vem, pelo presente, nos termos e para os fins da Lei Federal 4.591/64, Decreto n. 55.815/65 e Lei Federal 4.864/65, apresentar a especificação, bem como a respectiva convenção do mesmo.

Que, o aludido prédio tem estrutura de concreto armado, em um único bloco e foi construído de conformidade com as plantas objeto do processo n. 18.688/95 da Prefeitura Municipal local, recebendo a Carta de Habitação n. 415/2000, em 10/02/2000, com a área total construída de 6.404,62m2, sendo uma parte inalienável e indivisível, de propriedade e uso comum a todos os condôminos, e de unidades autônomas de propriedade e uso exclusivo de seus respectivos titulares, assinaladas por designação numérica, para os efeitos de identificação e discriminação.

SUB-SOLO: contendo rampa que sobe, poço dos elevadores, escadarias, circulação, grelha, e 37 vagas para estacionamento de autos de passeio.

ANDAR TÉRREO: contendo rampa que desce ao subsolo, rampa que sobe ao térreo, rampa que sobe ao andar intermediário, escadaria de entrada do prédio, poço dos elevadores, convivio, hall, piscina, salão, escadaria, apartamento do zelador, salão com 02 BWC, sala dos medidores, vestiário, depósito e 10 vagas para estacionamento de autos de passeio.

ANDAR INTERMEDIÁRIO: contendo hall, poço dos elevadores, área de circulação, escadaria, rampa que desce ao térreo e 20 vagas para estacionamento de veículos de passeio.

PRIMEIRO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

SEGUNDO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

TERCEIRO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37.

Lucia Teixeira
ente Autorizada

1 73 4 6 2

QUARTO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 41, 42, 43, 44, 45, 46 e 47.

QUINTO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57.

SEXTO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67.

SÉTIMO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77.

OITAVO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 81, 82, 83, 84, 85, 86 e 87.

NONO ANDAR-TIPO: contendo circulação, 02 halls, dutos, escadaria, poço dos elevadores e os apartamentos ns. 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97.

PAVIMENTO DE COBERTURA: contendo circulação, escadaria, poço dos elevadores, dutos e os apartamentos ns. 1001 e 1002 e na cobertura contém: escadaria de acesso à casa de máquinas, casa de máquinas, e ainda, acima a caixa d'água superior.

DAS COISAS DE USO COMUM

As partes comuns do edifício e que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas, além do respectivo terreno é as 37 vagas de garagens coletivas localizadas no subsolo, 10 vagas no andar térreo e 20 vagas no andar intermediário, para guarda de veículos de passeio, cabendo a cada apartamento o uso de apenas uma vaga, em lugar indeterminado, pela ordem de chegada, com exceção dos apartamentos 1001 e 1002, aos quais caberão o uso de 02 vagas, cada um, são: as fundações, alicerces, vigas e colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, dutos, a cobertura, as paredes externas e divisórias entre as unidades autônomas, os ornamentos da fachada, os halls, as bombas, as rampas, piscina, salão, salão com 2 BWC, convívio, sala dos medidores, depósito, vestiário, escadarias de acesso aos pavimentos, poço dos elevadores, apartamento do zelador, caixa d'água, fossa séptica, filtro anaeróbio, troncos de águas pluviais, vazio de escada, equipamentos e maquinários de combate e incêndio, os condutores de água, a casa de máquinas, escadaria de entrada do prédio, laje, cobertura, formação do telhado e tudo o mais que por sua própria natureza ou função destina-se ao uso comum de todos os condôminos ou co-proprietários.

DAS PARTES DE USO EXCLUSIVO

a Teixeira
e Autorizada

173 46 2

61

UNIDADES AUTONOMAS

As unidades autônomas que constituem o EDIFÍCIO SÃO GERMANO são constituídas pelos apartamentos retro enumerados, em número de 65 e que assim se descrevem e se identificam:

APARTAMENTOS Ns. 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81 e 91: contendo, cada um, a área útil de 76,3225m²; área comum de 36,8515m²; área bruta de 113,1740m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,7671% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com a circulação e com os apartamentos de final 7; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final 2; pelo lado direito, com o recuo dos fundos do prédio; e, nos fundos, com o recuo lateral direito do prédio.

APARTAMENTOS Ns. 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82 e 92: contendo, cada um, a área útil de 47,7005m²; área comum de 23,0327m²; área bruta de 70,7332m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,1044% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com a circulação, com o poço dos elevadores e com a escadaria; pelo lado direito, com os apartamentos de final 1; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final 3; e, nos fundos, com o recuo lateral direito do prédio.

APARTAMENTOS Ns. 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83 e 93: contendo, cada um, a área útil de 75,6875m²; área comum de 36,5465m²; área bruta de 112,2340m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,7523% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall, com escadaria e com os apartamentos de final 2; pelo lado direito, com o recuo lateral direito do prédio; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final 4; e, nos fundos, com o recuo da frente do prédio.

APARTAMENTOS Ns. 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84 e 94: contendo, cada um, a área útil de 75,5750m²; área comum de 36,4922m²; área bruta de 112,0672m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,7497% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall e com os apartamentos de final 5; pelo lado direito, com os apartamentos de final 3; pelo lado esquerdo, com o recuo lateral esquerdo do prédio; e, nos fundos, com o recuo da frente do prédio.

APARTAMENTOS Ns. 15, 25, 35, 45, 55, 65, 75, 85 e 95: contendo, cada um, a área útil de 52,6350m²; área comum de 25,4153m²; área bruta de 78,0503m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,2186% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall, circulação e duto; pelo lado direito, com os apartamentos de final 4; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final 6 e espaço livre; e, nos fundos, com o recuo lateral esquerdo do prédio.

APARTAMENTOS Ns. 16, 26, 36, 46, 56, 66, 76, 86 e 96: contendo, cada um, a área útil de 52,6350m²; área comum de 25,4153m²; área bruta de 78,0503m²; e a fração ideal no

Lucia Teixeira
Agente Autorizada



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

173462

05

terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,2185% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall, circulação e duto; pelo lado direito, com os apartamentos de final 5 e espaço livre; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final 7; e, nos fundos, com o recuo lateral esquerdo do prédio.

APARTAMENTOS Ns. 17, 27, 37, 47, 57, 67, 77, 87 e 97: contendo, cada um, a área útil de 51,7125m²; área comum de 24,9699m²; área bruta de 76,6824m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,1972% do todo; confrontando pela frente, onde tem sua entrada, com o hall e com os apartamentos de final 6; pelo lado direito, com o recuo lateral esquerdo do prédio; pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final 1; e, nos fundos, com o recuo dos fundos do prédio.

APARTAMENTO N. 1001: contendo a área útil de 216,2120m²; área comum de 104,4003m²; área bruta de 320,6123m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,9973% do todo; confrontando pela frente, de quem da rua Potiguares olha para o prédio, com o espaço livre, duto, circulação, poço dos elevadores, escadaria e o apartamento 1002; lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio; pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio; e nos fundos com a área de recuo dos fundos do prédio.

APARTAMENTO N. 1002: contendo a área útil de 212,4850m²; área comum de 102,6007m²; área bruta de 315,0857m²; e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 4,9142% do todo; confrontando pela frente, de quem da rua Potiguares olha para o prédio, com a área de recuo da frente do prédio, fronteira à referida rua; pelo lado direito, com o recuo lateral esquerdo do prédio; pelo lado esquerdo, com o recuo lateral direito do prédio, fronteira à rua Tucano; e, nos fundos, com o espaço livre, duto, circulação, escadaria e o apartamento 1001.

Que, a requerente, nos termos e de acordo com o mesmo artigo 13 do Decreto n. 55.815, de 08/03/65, autoriza o registro da presente constituição de condomínio, bem como praticar todos os atos que tornarem necessários para efetivação desta medida, atribuindo à construção do prédio, que é de padrão normal, o valor de R\$ 1.268.060,00.

Junta ao presente original dos seguintes documentos:

- a) Projeto aprovado - folha única
 - b) quadro de áreas
 - c) Carta de Habitação
 - d) CND do INSS n. 000792000-21635004, expedida em 07/01/2000
 - e) CND da Receita Federal
 - f) Certidão de unificação
 - g) IPTU 2000
- Xerox autenticada:
- a) Contratos Sociais

Autoriza o registro da respectiva CONVENÇÃO no Livro n. 3, apresentando, para isso, a Convenção de Condomínio que segue:

Lucia Teixeira
Vente Autorizada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Piratuba - SP

768505

11976-8-AA

11976-8-760001-750000-0618

FSC
MISTO
Papal
FSC C104534

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I:

06
1 73 4 6 2

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 1º:- O prédio é constituído por um único bloco e pela sua natureza condominial compreende duas partes distintas, a saber:

- a) Uma parte consubstanciada de coisas de uso e propriedade comum aos condôminos do edifício, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;

Outra parte consubstanciada de propriedade individual ou privativa dos respectivos condôminos que são as unidades autônomas constantes do Instrumento de Especificação.

As partes de propriedade comum serão utilizadas de conformidade com o seu destino e ainda de acordo com o que dispõe nesta convenção e no regulamento interno do condomínio.

Artigo 2º:- Cada condômino poderá usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e o padrão do edifício.

Artigo 3º:- O regulamento interno do condomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas referentes à boa utilização das partes comuns.

Parágrafo único: Os apartamentos destinam-se a fins residenciais. ✓

CAPÍTULO II:

DO MODO DE USAR A GARAGEM

Artigo 4º:- O EDIFÍCIO, é composto de garagens coletivas localizadas no subsolo comportando 37 vagas, no andar térreo, comportando 10 vagas e no andar intermediário, comportando 20 vagas, para guarda de veículos de passeio, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado, sendo todas as vagas de uso comum a todos os apartamentos, cabendo a cada apartamento o uso de apenas uma vaga, com exceção dos apartamentos ns. 1001 e 1002 aos quais caberão o uso de 02 vagas, cada um.

a-) Não será permitido o estacionamento de outros veículos além do limite mencionado, devendo ser observado o padrão do carro.

b-) Não será permitido a guarda ou colocação de móveis ou quaisquer outros objetos na garagem, cuja finalidade é somente a guarda de veículos, e deverá ser respeitada.

c-) Mediante deliberação em assembléia, os condôminos poderão aprovar a contratação de empregados para a garagem, com funções de limpador, guarda, e outras mais, se necessários.

d-) As vagas não poderão ser cedidas, sob quaisquer hipóteses, a pessoas estranhas ao condomínio.





CAPÍTULO III:

DAS OBRIGAÇÕES

1 73 4 6 2

Artigo 5º.- Constituem obrigações de todos os condôminos:

- a-) Guardar decoro e respeito no uso tanto das partes comuns como das unidades autônomas, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b-) Não promover nem deixar que se promovam nas respectivas unidades autônomas, atividades ruidosas de modo a perturbar as atividades dos demais condôminos;
- c-) Não remover pó de tapetes, cortinas, senão por meios que impeçam a sua dispersão;
- d-) Não estender roupas ou tapetes nas janelas ou locais visíveis do exterior;
- e-) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública e áreas comuns;
- f-) Não decorar as paredes, portas, esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
- g-) Não colocar lixo e detritos, senão, nos locais aos mesmos destinados;
- h-) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros objetos estranhos à decoração geral do edifício;
- i-) Não colocar, nem deixar que se coloquem, nas partes comuns do edifício, materiais de construção ou de instalação, sejam de que natureza for;
- j-) Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
- l-) Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos de alta periculosidade, suscetíveis de causar perigo à segurança e à solidez do edifício ou incômodo aos demais condôminos;
- m-) Contribuir para as despesas de condomínio, de acordo com o que se estabelece nesta convenção;
- n-) Contribuir para o custeio das obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e proporção que for fixada;
- o-) Permitir o ingresso em suas unidades autônomas, do Síndico e demais pessoas credenciadas, quando isso se torne indispensável para a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, à sua segurança ou solidez, ou, ainda, à realização de reparos em instalações e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
- p-) Não possuir no edifício quaisquer animais ou aves, salvo com a concordância expressa da totalidade dos condôminos;
- q-) Comunicar imediatamente ao Síndico, a ocorrência de qualquer irregularidade em sua unidade autônoma;

Artigo 6º.- Aplica-se, aos ocupantes das UNIDADES AUTÔNOMAS, a qualquer título, todas as disposições desta convenção, relativas ao uso, função e destinação das mesmas, ficando, sob a responsabilidade dos respectivos proprietários, as infrações cometidas;

Teixeira
ate Autorizada



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Artigo 7º:- As disposições deste capítulo, deverão estar contidas, ainda que de forma sucinta, no REGULAMENTO INTERNO do edifício, a ser fixado em locais visíveis, a critério do Síndico.

Artigo 8º:- Os condôminos poderão compeli-los ou serem compelidos ao respeito das obrigações relacionadas no artigo 5º. desta convenção, através de ação cominatória própria; também o Síndico, terá poderes para pleitear, através da mesma via, a prática ou a abstenção de determinado ato, contra o transgressor das referidas obrigações;

Artigo 9º:- Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o condômino faltoso, será punível com pena pecuniária que lhe será imposta pelo Síndico, o qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta até 20 salários mínimos vigentes na época da infração;

Parágrafo único:- Ao condômino punido caberá recurso para a Assembléia Geral Ordinária; quando o objeto do mesmo for de comprovada urgência, poderá ser convocada a Assembléia Geral Extraordinária.

CAPITULO IV

DAS DESPESAS COMUNS E SEU RATEIO

Artigo 10:- Constituem despesas comuns do condomínio:

- a-) As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns do edifício;
- b-) O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- c-) A remuneração do zelador e dos demais empregados;
- d-) Os encargos da previdência e assistência social;

Parágrafo único:- As despesas de que trata este artigo serão rateadas entre todos os condôminos do edifício, na proporção de suas respectivas frações ideais do terreno.

Artigo 11:- O condômino que pessoalmente, por sua família, empregados, visitantes ou ocupantes das unidades autônomas, causar danos às partes comuns do edifício, arcará com as despesas com reparações.

Artigo 12:- Anualmente, o Síndico proporá e a Assembléia Geral Ordinária aprovará, o orçamento das despesas comuns, cabendo aos condôminos concorrerem para o custeio das mesmas, em parcelas mensais, a serem pagas nos 10 (dez) dias iniciais de cada mês.

Artigo 13:- As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos na forma estabelecida no Parágrafo único do Artigo 10 desta convenção,

Feixeira
Autorizada





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

dentro de quinze dias após sua aprovação, salvo se for estabelecido outro prazo ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

1 73 4 6 2

Artigo 14:- O saldo remanescente do orçamento de um exercício, será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado em Assembleia Geral Ordinária. O déficit, acaso verificado, será rateado entre os condôminos no prazo de 15 (quinze) dias ou será acrescido ao orçamento para o exercício seguinte.

Parágrafo único:- Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino.

Artigo 15:- O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo previsto, ficará responsável:

- a-) Por multa de 20% sobre o débito em atraso;
- b-) Por juros moratórios à taxa de 1% ao mês;
- c-) Aplicação dos índices oficiais de correção monetária, sendo esta penalidade devida apenas no caso de mora por período igual ou superior a trinta dias ou no caso de cobrança judicial com duração superior a esse prazo;
- d-) Pagamento de custas processuais e honorários de advogado, no caso em que se lhe fizer cobrança judicial;

CAPITULO V

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 16:- As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

Artigo 17:- As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente, com a competência de:

- a-) Eleger o Síndico e o Sub-Síndico, quando for 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 lhes forem propostas.

Artigo 18:- As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação sobre qualquer assunto, cuja apreciação, não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 19:- As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ do condomínio, mediante carta registrada ou protocolada, e, serão realizadas no próprio edifício ou em outro local que for previamente determinado.

cia Teixeira
nte Autorizada





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1 73 4 6 2

Parágrafo primeiro: As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora da realização da Assembléia.

Parágrafo segundo: As convocações serão endereçadas aos apartamentos dos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço.

Parágrafo terceiro: 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.

Parágrafo quarto: As convocações serão feitas com dez dias de antecedência, no mínimo, podendo as Assembléias Extraordinárias serem convocadas com prazo de antecedência menor, desde que, haja comprovada urgência.

Artigo 20:- 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 das Assembléias.

Artigo 21:- Somente se computará o voto do condômino, em qualquer deliberação, se o mesmo estiver quites com todos os pagamentos de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

Artigo 22:- As Assembléias instalar-se-ão, validamente, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 dos votos totais, e segunda convocação, feita com intervalo mínimo de uma hora, com qualquer número, respeitando-se, porém, o quorum exigido para assuntos especiais, previstos nesta convenção.

Artigo 23:- Os votos, nas Assembléias Gerais, serão tomados proporcionalmente às frações ideais do terreno pertencentes a cada condômino.

Artigo 24:- As deliberações, nas Assembléias, serão tomadas por maioria simples de votos, 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-) destituição do Síndico;
- b-) alteração do Regulamento Interno, embora, sua aprovação inicial seja feita pelo critério de maioria simples;
- c-) deliberação sobre a reedificação, ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição do edifício;

Cópia
e Autorizada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Praia Grande - SP

768510

11976-8 - AA



11976-8-760001-750000-0618



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1 73 46 2

II:- Será exigida a unanimidade dos condôminos para:

- a-) alterar a forma da fachada externa do edifício ou da respectiva unidade autônoma;
- 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 25:- Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes elegerão o condômino que os representará, credenciando-o por escrito.

Artigo 26:- É vedado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse.

Artigo 27:- É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Consultivo.

Artigo 28:- As deliberações sobre os assuntos mencionados no parágrafo Único do Artigo 24º desta convenção, poderão ser tomadas em Assembléias Gerais Extraordinárias, especialmente convocadas.

Artigo 29:- As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único:- Dentro de dez 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 30:- Das ASSEMBLÉIAS GERAIS serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, atas essas 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.

Artigo 31:- As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas, as relativas às Assembléias convocadas por condôminos, serão pagas por estes, caso o assunto proposto não seja aprovado.

CAPITULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 32:- A administração do edifício caberá a um Síndico, escolhido entre os condôminos, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Ja Teixeira
vte Autorizada



1 73 4 6 2

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-) superintender 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 do edifício e ainda todas as deliberações das Assembléias Gerais;
- e-) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, com a prévia aprovação da Assembléia Geral;
- f-) Executar fielmente as disposições orçamentarias aprovadas pela Assembléia;
- g-) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e, as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerida por grupo de condôminos que representem no mínimo, 1/4 do condomínio;
- h-) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de suas 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 rateios, 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 por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- n-) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;
- o-) Apresentar ao Conselho Consultivo, semestralmente, para exame, as contas do semestre anterior.

Artigo 33:- A remuneração do Síndico, será fixada pelos condôminos em Assembléia Geral, em caso de eleição de pessoa física ou jurídica não condômina do empreendimento, entretanto, caso seja eleito para o cargo de Síndico um condômino, o mesmo, não terá direito a qualquer remuneração, salvo se ao contrário dispuser a Assembléia de condôminos, por maioria simples de votos dos presentes.

Artigo 34:- 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.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1 73 4 6 2 13

Parágrafo único: O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos.

Artigo 35: Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral elegerá um Sub-Síndico que, além de substituir o Síndico em suas faltas e impedimentos eventuais, com ele cooperará na administração do edifício.

Parágrafo primeiro: Em caso de vaga, a Assembléia elegerá novo Síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Parágrafo segundo: Em caso de destituição, o Síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Artigo 36: A Assembléia Geral Ordinária elegerá, anualmente, um Conselho Consultivo composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão suas funções gratuitamente, 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 dos 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 do orçamento para o exercício subsequente;
- g-) Dar parecer em matérias relativas as despesas extraordinárias;

CAPITULO VII

DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 37: Será constituído para o edifício um FUNDO DE RESERVA, que o Síndico utilizará para atender as despesas de caráter urgente não previstas no orçamento.

Parágrafo primeiro: Os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a constituição do Fundo de Reserva, com uma importância correspondente a 5% dos valores que lhes couberem no rateio das despesas de condomínio.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Praia Grande - SP

11976-8, AA 768513

11976-8, AA 768513



11976-8-768001-700000-0518



Lucia Teixeira
Escritor Autorizada



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO

Pedido nº 592863

Certifico que a presente é cópia fiel do original arquivado em Cartório. Dou fé.

Praia Grande, 20 de agosto de 2018.

Assinatura

Escrivão:	30,69
Estado:	8,72
IPESP:	5,97
Reg. Civil:	1,62
T. Justiça:	2,11
M. Público:	1,47
ISS:	1,62

Total: 52,2

Selos pagos por verba
conforme guia.

Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Praia Grande - SP

768391

11976-8 - AA

11976-8-768391-700000-0818



Bertha Lúcia Teixeira
Escrevente Autorizada