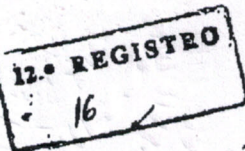


CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA D'ESTE



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPITULO I - DO OBJETO:

ARTIGO 1º - O condomínio regular-se-á pelas disposições da lei 4.591/64, e especialmente pela presente Convenção.

ARTIGO 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do edifício aquelas discriminadas no instrumento anexo.

ARTIGO 3º - Constituem propriedades comum de condomínio havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum e muito especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se apoia o edifício, as fundações, a infra-estrutura, as colunas, as vigas, as lajes de concreto armado, as escadas e partes externas do edifício, os ornamentos da fachada, os hall de entrada e de escada, as instalações primários de entrada e saída de água, gás, luz, força, esgoto e telefone, os elevadores e respectivos poços, casa de máquinas, as caixas d'água e barrilete, a calçada, o heliponto, o apartamento do zelador, o salão de festas com seus W.C. e sua copa, o depósito de material de limpeza, o salão de jogos, os banheiros e vestiários para uso dos funcionários, a guarita e suas instalações, as áreas destinadas à sauna, descanso e seus vestiários, as piscinas, o playground e demais áreas de serviço situadas no térreo e subsolo;

CAPITULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES:

ARTIGO 4º - Os apartamentos destinam-se a moradia sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

ARTIGO 5º - As garagens destinam-se exclusivamente ao estacionamento de automóveis de passageiros de porte médio, de propriedade dos condôminos ou de seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

ARTIGO 6º - As partes de uso comum destinam-se as finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras, mesmo que temporariamente.

ARTIGO 7º - São direitos dos condôminos:

a) - usar, gozar e dispor da respectiva unidade de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seus Regulamentos internos; da garagem e da utilização do salão de festas;

b) - usar, gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

- c) - comparecer as assembleias e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando o disposto no artigo 20;
- d) - examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração.

12.º REGISTRO

CAPITULO III - DA ADMINISTRAÇÃO:

ARTIGO 8º - A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bianalmente pela assembleia geral ordinária, podendo o mesmo ser reeleito.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso do síndico eleito ser um condômino, este poderá delegar as funções administrativas a pessoa jurídica de sua confiança.

ARTIGO 9º - Compete ao síndico:

- a) - representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta Convenção e dos Regulamentos Internos;
- b) - exercer os atos de gestão do edifício, no que concerne a segurança e moralidade do prédio e a boa execução dos serviços de utilidade comum;
- c) - admitir e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista;
- d) - ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do edifício;
- e) - cumprir e fazer cumprir esta Convenção e os seus Regulamentos Internos executando e fazendo executar as deliberações das assembleias dos condôminos;
- f) - arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do edifício;
- g) - efetuar e manter a escrituração contábil do condomínio;
- h) - contratar os seguros contra fogo, de responsabilidade civil, da garagem e dos elevadores;
- i) - prestar contas de sua gestão à assembleia de condôminos e apresentar orçamento para o mês seguinte;
- j) - recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o edifício, e que sejam de responsabilidade do condomínio;
- k) - convocar a assembleia geral.

ARTIGO 10º - O síndico sendo pessoa jurídica, perceberá mensalmente a remuneração que lhe for fixado pela assembleia geral.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso do síndico ser um condômino não perceberá qualquer remuneração.

ARTIGO 11º - O síndico será destituído pelo voto de dois terços dos condôminos presentes a assembleia geral para este fim especialmente convocada, respeitando contudo o disposto no artigo 42 das Disposições Gerais e Transitórias.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de destituição far-se-á acerto de contas entre o condomínio e a pessoa que exercer as funções administrativas, pagando o condomínio no prazo de trinta dias da destituição as importâncias por ventura devidas, ou recebendo, no prazo de dez dias os valores que por balanço existirem a seu favor.

ARTIGO 12º - Não poderá ser eleito para cargo de síndico, o condômino que estiver em atraso com suas contribuições condominiais ou houver sido cobrado judicialmente por contribuições não pagas nas épocas devidas.

ARTIGO 13º - Juntamente com o síndico, a assembleia elegerá um sub-síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ocorrendo vaga, o sub-síndico, convocará assembleia para eleição de outro síndico, que exercerá o cargo por prazo de dois anos.

CAPITULO IV - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS:

ARTIGO 14º - A assembléia geral é a reunião dos condôminos, será convocada e instalada na forma da lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do condomínio.

ARTIGO 15º - A assembléia geral terá sua convocação feita por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos no endereço que para esse fim fornecerem ou, na sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar pelo menos, dez dias, entre a data da convocação e a da realização da assembléia.

PARÁGRAFO ÚNICO - Da convocação deverá constar obrigatoriamente :

- a) - o local, dia e hora da reunião;
- b) - a ordem do dia e o " Quorum" para a respectiva votação.

ARTIGO 16º - A assembléia geral ordinária reunir-se-á mensalmente na forma da lei, da presente Convenção e Regulamento Interno; a extraordinária sempre que convocada pelo síndico ou condôminos que representem um quarto no mínimo do condomínio, sempre que assim exigirem os interesses condominiais.

PARÁGRAFO ÚNICO - Sendo convocada a assembléia por condôminos, ao síndico será dada ciência, observado o prazo estabelecido no artigo 15o.

ARTIGO 17º - Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta Convenção, as assembléias terão início com a presença de condôminos que representem pelo menos um quarto do condomínio, e em segunda convocação, trinta minutos depois com qualquer número.

ARTIGO 18º - Nas deliberações da assembléia geral, os votos serão proporcionais as frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais;

PARÁGRAFO ÚNICO - As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes, exigindo-se o voto de condôminos representantes de no mínimo dois terços do total das frações ideais para deliberações sobre:

- a) - alteração da Convenção e do Regulamento do edifício;
- b) - destituição do síndico;
- c) - venda ou reconstrução do edifício em caso de sinistro que destrua mais de 50% (cinquenta por cento) do seu total.

ARTIGO 19º - A assembléia geral será presidida por um condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao síndico presidir os trabalhos.

ARTIGO 20º - Compete a assembléia geral e ordinária:

- a) - deliberar sobre as contas do condomínio;
- b) - discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as da conservação, manutenção e obras do condomínio;
- c) - eleger o Conselho Consultivo;
- d) - eleger síndico;
- e) - fixar fundos de reserva;
- f) - votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

ARTIGO 21º - Compete a assembléia geral extraordinária:

- a) - destituir o síndico a qualquer tempo independentemente de justificação e eleger seu substituto;
- b) - deliberar sobre matéria de interesse do condomínio;
- c) - deliberar sobre propostas formuladas por qualquer condômino;
- d) - apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

ARTIGO 22º - Os condôminos poderão fazer-se representar na assembléia geral, através de procuradores.

ARTIGO 23º - As deliberações da assembléia geral constarão em ata lavrada em livro próprio, e, nos dez dias subsequentes a coleta da assinatura do presidente e secretário, o síndico enviará cópias a todos condôminos, por carta protocolada ou registrada.

CAPITULO V - DO CONSELHO CONSULTIVO:

ARTIGO 24º - O Conselho Consultivo será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio pela mesma assembléia geral ordinária, que eleger o síndico, por maioria de votos; permitida a reeleição.

ARTIGO 25º - Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em lei e nesta Convenção, compete:

- a) - fixar o valor das multas previstas no artigo 37º;
- b) - examinar, trimestralmente, as contas do condomínio;
- c) - emitir parecer sobre a prestação de contas do síndico;
- d) - emitir parecer sobre os assuntos condominiais, quando a tanto solicitado ou por qualquer condômino interessado;
- e) - emitir parecer sobre a previsão orçamentaria apresentada pelo síndico para o mês seguinte;

PARÁGRAFO ÚNICO - Até quarenta e oito horas antes da assembléia geral ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentaria. O silêncio do Conselho corresponderá a parecer favorável.

ARTIGO 26º - Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os condôminos que não poderiam ser eleitos síndicos, na forma do artigo 12º.

ARTIGO 27º - Os Membros do Conselho Consultivo não serão remunerados.

CAPITULO VI - DO ORÇAMENTO:

Constituem despesas condominiais:

- a) - os prêmios de seguro;
- b) - os tributos incidentes sobre as partes comuns do Edifício;
- c) - as despesas derivadas do consumo de luz, força, água e de telefone das partes e coisas comuns;
- d) - a remuneração do síndico ou da administradora, e dos demais empregados do condomínio, bem como respectivos encargos trabalhistas;
- e) - as despesas de conservação, limpeza reparos e manutenção do Edifício e suas instalações de uso comum;
- f) - outras aprovadas pela assembléia geral ordinária ou extraordinária.

ARTIGO 29º - O exercício financeiro será de doze meses, incumbindo ao síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e fixando a receita do condomínio, afim de serem objeto da deliberação da assembléia geral ordinária;

PARÁGRAFO ÚNICO - A previsão poderá ter seu valor aumentado em assembléia geral sempre que a mesma for julgada insuficiente para cobrir as despesas do condomínio.

ARTIGO 30º - A receita do condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela assembléia geral ordinária e arrecadadas na forma prevista neste capítulo e bem assim pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente as despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos Condominiais.

ARTIGO 31º - Os condôminos concorrerão para custeio das despesas recolhendo a cota parte que lhes couber, mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A cota condominial de cada condômino, será parcelada em contribuições mensais, vencíveis até o dia dez de cada mês de acordo com a previsão;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Na falta ou impossibilidade de ser cobrado o primeiro mês, de acordo com a previsão orçamentaria do exercício, esta deverá ser cobrada na base do último mês pago no ano anterior, com o acréscimo correspondente a correção conforme variação de índice oficial a ser determinado em assembléia geral, sendo compensada na previsão orçamentaria do exercício.

ARTIGO 32º - As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os condôminos, dentro do prazo fixado pela assembléia que as autorizar.

ARTIGO 33º - As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de multas de 20% (vinte por cento) e juros moratórios a taxa 1% (hum por cento) ao mês, mais a correção monetária, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva;

PARÁGRAFO ÚNICO - Se entre o vencimento da contribuição e data de seu pagamento, mediar período igual ou superior trinta dias, o valor da contribuição será corrigido segundo índice de correção monetária definido no parágrafo segundo do artigo 31º.

ARTIGO 34º - Para o atendimento de despesas extraordinárias, será incluído na previsão orçamentária uma importância equivalente a 1/12 (hum doze avos) do total da despesa prevista para o exercício, bem como, será instituído um fundo de reserva para o condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento.

ARTIGO 35º - Fica facultado ao síndico, sem prejuízo do disposto no artigo 33º fazer com que qualquer contribuição, inclusive as corrigidas sejam representadas por letras de cambio com saque a vista, e enviadas a Cartórios de Protestos.

ARTIGO 36º - Com o produto das cominações previstas no artigo 33º, serão custeadas as despesas e os honorários advocatícios necessários a cobrança das contribuições vencidas.

CAPITULO VII - DAS PENALIDADES:

ARTIGO 37º - O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente Convenção e no Regulamento (além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar), ficará sujeito a multa a ser estipulada em assembléia geral;

PARÁGRAFO ÚNICO - A multa será imposta pelo Conselho Consultivo e cobrada pelo síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer para a assembléia geral.

ARTIGO 38º - A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

ARTIGO 39º - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

ARTIGO 40º - O condômino responderá perante o condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

CAPITULO VIII - DO REGULAMENTO INTERNO:

Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no edifício conforme o que determina a Lei 4.591/64 e outras posteriores.

Assim fica ratificada a rigorosa disciplinação e observância a Convenção de Condomínio, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e proibições.

É PROIBIDO:

1º - Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo, plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia do síndico.

2º - Depositar objetos ou outros materiais em qualquer nas áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, elevadores, hall e garagens. Os volumes assim depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator quitar as despesas e danos por ventura causados.

3º - Permitir a permanência nas áreas comuns do edifício (corredores, elevadores, hall das escadas, vias de acesso de veículos e garagens) de serviços, assim como a prática de jogos infantis, ou o uso de bicicletas, skates, etc., em locais que não sejam destinadas para estas finalidades.

4º - Modificar as disposições das paredes internas da divisão de seu apartamento, sem a prévia anuência do síndico, bem como modificar a forma ou aspecto externo do edifício, sem a prévia autorização da assembléia geral dos condôminos e aprovação na Prefeitura Municipal.

5º - Ter ou usar instalações ou material susceptível de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e a tranqüilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum.

6º - Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádio, toca-discos, aparelhos de televisão, ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruído das 22 às 7 horas da manhã seguinte.

7º - Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis, e quaisquer roupas, nas janelas, ou outros sítios fronteiros nos quais ano poderão instalar varais de que tipo forem uma vez visíveis do exterior.

8º - Fazer em sua propriedade, qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, sem conhecimento e autorização do síndico e do sub-síndico.

9º - Manter ou guardar substâncias odoríferas ou perigosas a segurança do edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis explosivos, etc..

10º - Manter, ainda que temporariamente, em cativeiro ou não, nos apartamentos, animais e aves de qualquer espécie e tamanho.

11º - Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrica, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos.

12º - Lançar lixo nas partes de uso comuns sem estar devidamente protegido com sacos plásticos.

13º - Atirar pelas janelas, para a rua ou área interna, nas vizinhanças, no piso dos corredores, escadarias, elevadores, garagens e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos.

14º - Fazer reparos no seu apartamento, promover festividades ou reuniões susceptíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego.

15º - Utilizar os empregados do edifício para serviços particulares, durante seu horário de trabalho.

16º - Colocar vasos, cabos, antenas, varais, enfeites ou qualquer outro objeto na parte externa, sobre peitoris das janelas, nas varandas e áreas externas do edifício.

17º - Instalar toldos ou cortinas na parte externa do prédio, colocar ou afixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, avisos ou anúncios nas partes ou coisas de propriedade de uso comum.

18º - Realizar mudanças, totais ou parciais sem avisar previamente a administração do prédio, marcando hora e data para a saída e entrada de móveis ou volumes do edifício.

19º - Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente para residência.

20º - Estacionar simultaneamente um número superior de veículos no espaço destinado a seu apartamento, assim como alugar, emprestar ou sublocar as vagas a pessoas não moradoras no prédio.

21º - O zelador, fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regulamento, devendo comunicar as infrações ao síndico ou sub-síndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias.

É DEVER:

1º - De todo condômino dependente, familiar ou locatário, prestigiar e fazer acatar as decisões do síndico, sub-síndico, e da assembléia geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.

- 2º - Observar dentro do edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas por escrito a administração.
- 3º - Tratar com respeito os empregados.
- 4º - Notificar imediatamente o síndico e ou sub-síndico a incidência de molestia grave infecto-contagiosa no seu apartamento.
- 5º - Permitir entrada em sua unidade, do síndico, sub-síndico e ou zelador e das pessoas que o acompanham quando isso se tornar necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.
- 6º - Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e ou reparos em sua propriedade autônoma e a contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela assembléia geral.
- 7º - Diligenciar, de forma que ele próprio, seus dependentes e seus serviçais não utilizem elevador social para transportar carrinhos e sacolas de feiras, malas, bicicletas, mudanças, etc., devendo o seu uso ser reservado as suas finalidades estritamente específica.
- 8º - Do condômino providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que pertencente ao condomínio que tenha danificado.
- 9º - Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.
- 10º - Zelar pela apresentação dos seus servidores, recomendando-se o uso de uniformes.
- NOTA - As violações a qualquer dispositivo deste Regulamento sujeitarão infrator ou seu responsável a multa, cujo valor será definido em assembléia geral.

CAPITULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS:

ARTIGO 41º - A solução dos casos omissos neste instrumento caberá ao Conselho Consultivo "AD-REFERENDUM" em assembléia geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei 4.591/64.

ARTIGO 42º - A administração do condomínio para o primeiro biênio será sempre exercida por empresa especializada no ramo nomeada pelos promitentes vendedores e incorporadores, com direitos e obrigações previstos no capítulo III desta Convenção.

ARTIGO 43º - Os Membros do Conselho Consultivo para a primeira gestão, serão eleitos pela primeira assembléia geral de condomínio a se realizar, cujo mandato coincidirá com o do síndico.

São Paulo, 30 de março de 1.999.

Roselene Petella Coutinho

Giuseppe Stella

Antônio Lázaro de Oliveira

Jose Regina Filho

Genaro Stella

Raul Aparecido Antônio