

ENDEREÇO: - EDIFÍCIO "SAN REMO" - RUA TAMOIÓS n.ºs 428, 430 e 434

PROPRIETÁRIO:- CONSTRUTORA AYRES ALLEGRETTI LTDA.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPÍTULO "I"

DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EX-
CLUSIVAS E DAS DE CONDOMÍNIO, COM ESPECIFICA-
ÇÕES DAS ÁREAS.

Artico 12. -

na cláusula

Artigo 12. - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do edifício aquelas discriminadas na cláusula do instrumento anexo e cujas áreas, descrições, confrontações e correspondentes partes ideais no terreno vão pormenorizadamente enunciadas no referido instrumento.

Articulo 2º. -

Artigo 2º. - Constituem propriedade comum do condomínio, as
vidas como inalienáveis, indivisíveis e acessó-
rias, indissolúvelmente ligadas as demais coisas, tôdas aquelas que
por sua natureza ou função, seja de uso comum, e muito especialmen-
te as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta o edifício, as
fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento
armado, as escadas e partes externas do edifício, os ornamentos da
fachada, os halls de entrada e de escadas, os encanamentos, troncos
de entrada e saída de água, gaz, luz e esgoto, ~~os muros, as portas, as janelas,~~
~~os muros, as portas, as janelas, as calçadas e a cobertura do edifi-~~
cio.

CAPÍTULO "II" -

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE
USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.

Artigo 3º. -

Artigo 3º. - a) - O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente convenção.

b) - No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou os ocupantes, terão a li-

berdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

c) - Sem prejuízo da estrita observância das normas, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, nas formas adiante previstas.

d) - Todas as reclamações ou exigências dos condôminos, relativas ao uso e gozo do prédio em geral, suas dependências ou serventias comuns a sua conservação ou limpeza, serão levadas ao conhecimento do administrador que determinará as providências necessárias.

e) - Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bom assim, pelo das que, com seu beneplácito penetrarem no edifício.

f) - A cada condômino é lícito usar sua propriedade singular e exclusiva, bem como as utilidades comuns do prédio, desde que não prejudique iguais direitos dos demais proprietários, nem suas condições materiais, obrigados a contribuir para o bom renome do edifício.

CAPÍTULO "III" - DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS DE GUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS.

Artigo 4º. - Todos os proprietários das unidades são obrigados a pagar os impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do edifício, o prêmio de seguro, os encargos de administração, ordenado do zelador, porteiro e demais empregados as despesas de conservação e uso normal das partes comuns e as despesas de reparação, vasamento, impermeabilizações, bombas, elevadores etc..

Artigo 5º. - O montante das despesas gerais e encargos do condomínio, serão rateados entre os condôminos proporcionalmente à área útil de cada unidade ou de sua correspondente quota parte ideal sobre o todo.

§ Único - O prazo para recolhimento das contribuições será de 7 (sete) dias após o recebimento das comunicações do Administrador, não ultrapassando de 15 (quinze) dias, sob pena de ficar o condômino em atraso sujeito as penalidades desta convenção (§ 2º. - art. 8º.)-.

Artigo 6º. - O condômino que aumentar as despesas comuns, por motivo de seu interesse, deverá pagar no devido tempo o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações desta convenção.

Artigo 7º. - Todas as instalações internas de água, esgoto, gás, eletricidade e telefone, de cada propriedade singular, serão reparadas a custo do respectivo proprietário quando o estrago se verificar até chegar as linhas troncos, assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza; portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences a cada propriedade autônoma.

§ 1º. - Quando o estrago se verificar nas linhas troncos e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos.

§ 2º. - Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas troncos, tenha sido causado, direta ou indiretamente por qualquer dos condôminos ou seus inquilinos, os reparos correrão por conta do condômino em questão.

Artigo 8º. - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos nesta Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio.

§ 1º. - Cabe ao Administrador arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 2º. - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária, levantados pelo C.N.E. no ca

no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 3º. - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o administrador ou outras pessoas, com aprovação da assembleia.

§ 4º. - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum, não será aceita como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO "IV" - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9º. - Do modo de escolher o administrador, sub-síndico e Conselho Consultivo.

Será o prédio em condomínio administrado por um administrador com funções de síndico, eleito por maioria de votos dos condôminos, podendo a escolha recair tanto num dos condôminos como em pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio.

§ 1º. - Na segunda hipótese, poderá ser eleito, por maioria de votos dos condôminos, um sub-síndico, escolhido dentre os mesmos, exercendo funções de representantes dos condôminos junto ao Administrador, levando até o mesmo as informações, sugestões, exigências e críticas relacionadas ao condomínio.

§ 2º. - Será eleito, por maioria de votos dos condôminos, um Conselho Consultivo, constituído de três (3) condôminos, cuja função será assessorar o Administrador na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio.

§ 3º. - O mandato de Administrador, Sub-síndico e Conselho Consultivo será de dois anos, permitida a reeleição.

§ 4º. - Respeitada a forma prevista no contrato de Incorporação para a primeira administração, o Administrador poderá ser destituído pelo voto dos condôminos que representem dois terços (2/3) da totalidade das unidades, através de Assembleia Geral especialmente convocada.

§ 5º. - O Administrador, no caso de ser deliberada sua destituição, será avisado com 60 (sessenta) dias de antecedência a concretização da mesma.

Artigo 10º. - Das atribuições do Administrador, além das legais.

Ao Administrador, além das funções decorrentes de seu cargo, compete especialmente:

a) - superintender a administração geral do edifício e fazer observar o regulamento interno do prédio;

b) - nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;

c) - receber as quotas trimestrais ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação;

d) - ordenar e fiscalizar as obras de caráter

214
- 118.4 -
procurador urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do edifício.

e) - manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, ao dispor dos condôminos;

f) - apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas da administração, referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos documentos e comprovantes;

g) - cumprir as deliberações dos condôminos.

Artigo 119. -

O Administrador terá uma remuneração mensal, que será fixada anualmente pela Assembleia Geral dos Condôminos nunca inferior, porém, a 2 (dois) vezes o salário mínimo vigente na Capital.

CAPÍTULO "V" -

DO MODO E DO PRAZO DA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DOS CONDÔMINOS E DO "QUORUM" PARA OS DIVERSOS TIPOS DE VOTAÇÃO.

Artigo 120. -

Anualmente, no 1º (primeiro) trimestre, será realizada a reunião ordinária dos condôminos que deverão tomar conhecimento, examinar e resolver sobre a apreciação do orçamento elaborado pelo Administrador e contas relativas ao exercício anterior, imposição de multas a condôminos que tenham infringido a presente Convenção ou ao Regulamento Interno do Prédio e assuntos de interesse gerais.

§ 1º. -

As reuniões ordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Administrador por meio de carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

§ 2º. -

Os condôminos no caso de ausência ou impedimento deverão manter procurador com poderes suficientes para representá-los em qualquer das reuniões de condôminos ficando certo que cada procurador deverá representar somente um condômino.

§ 3º. -

As reuniões extraordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Administrador ou por um grupo de condôminos que represente, no mínimo, uma terça parte dos votos totais, observando-se o dispositivo do § 1º. (parágrafo primeiro) do presente artigo.

As reuniões ordinárias e extraordinárias, para que possam ser realizadas em primeira convocação exigem "quorum" mínimo de uma quarta parte dos votos totais. Na segunda convocação, a ser realizada 30 (trinta) minutos após, a instalação se dará com qualquer "quorum".

§ 4º. -

As decisões dos condôminos serão tomadas por maioria absoluta de votos (metade do número de votos, mais um) dos condôminos reunidos com exceção dos casos em que expressamente se exigir outro "quorum".

§ 5º. -

As decisões tomadas nas reuniões, serão comunicadas a todos os condôminos, por meio de carta obrigando a todos os condôminos.

§ 6º. -

A cada fração ideal do terreno corresponde um voto, que será proporcional a sua percentagem. Nos casos de empate, caberá o voto de qualidade aquele dos representantes que possua maior fração ideal do imóvel.

cas.

Não poderão votar os condôminos que estiverem atrasados nos pagamentos das quotas de despe-

§ 9º. - As decisões dos condôminos serão lançadas em livro próprio, rubricado pelo Administrador, - que o conservará em seu poder, a disposição dos condôminos, para qualquer exame. As atas das reuniões serão assinadas pelos presentes.

Artigo 13º. - Da forma de contribuição para constituição de fundo de reserva.

Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas não previstas no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva", até atingir a importância de Cr\$1.300.000 (Um milhão e trezentos mil cruzeiros), devendo ser reposto, sempre que sofrer diminuição.

§ 1º. - O "Fundo de Reserva" será integralizado:

- a) - pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição dos condôminos;
- b) - pelas multas por infração desta "Convenção" e do "Regulamento Interno";
- c) - pelos juros produzidos pelo próprio Capital do "Fundo de Reserva";
- d) - pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

Artigo 14º. - Da forma e do "quorum" para as alterações desta Convenção.

As decisões que vierem modificar esta Convenção, somente terão valor, se tomadas por três quartas partes dos votos totais de possuidores das unidades. Tais decisões poderão ser lavradas por escritura pública ou por instrumento particular, devendo ser averbadas no Registro de imóveis competente, em cumprimento ao enunciado no art. 14º. do Decreto Federal nº. 55.815/65.

CAPÍTULO "VI" - DA FORMA E DO "QUORUM" PARA A APROVAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO.

Artigo 15º. - O regulamento interno será redigido pelo Administrador, levando o mesmo ao conhecimento dos condôminos, devendo a sua aprovação obedecer ao estipulado no artigo 12º, § 5º desta Convenção.

CAPÍTULO "VII" - DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS.

Artigo 16º. - É defeso a qualquer condômino:

- a) - alterar a forma externa da fachada;
- b) - decorar as partes e esquadrias externas - com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) - destinar à unidade, utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva, ou perigosa ao sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos;
- d) - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º. - O transgressor sujeito estará ao pagamento de

multa equivalente à 3 (três) vezes o salário mínimo vigente nesta Capital naquela ocasião, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Administrador, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade, poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Artigo 17º. -

Para efeitos tributários, cada unidade autônoma, será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, Estaduais e Municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

São Paulo, 16 de outubro de 1972
CONSTRUTORA ALFREDO ALLEGRETTI LTDA.

Manes

ANTONIO ANDRADE FIGUEIRA
SÃO PAULO DE ANDRADE FIGUEIRA
TABELA
ANTONIO ALVES FERREIRA
OFICIAL MAIOR
17

15º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL
ROSVALDO CASSARO

OFICIAL

PAULO ADEMIR MONTEIRO

OFICIAL SUBSTITUTO

(ART. 20 § 1º A 5º LEI 8935/94)

JOSÉ ROBERTO LOPES DE OLIVEIRA

JULIO EDNAL FIGUEIREDO MALHEIROS

OFICIALS SUBSTITUTO

JOSÉ JULIO LEITE

ROMEU ALVES DA SILVA

JOSÉ HENRIQUE DE OLIVEIRA NASCIMENTO

WALTER VICENTE

ESCREVENTE AUTORIZADO

(ART. 20 § 2º LEI 8935/94)

Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º Andar
São Paulo - Tels: 3255-9844 - 3255-9537

1402.682.

15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Certifico que a presente xerocópia reproduz
documento arquivado neste cartório junto ao protocolo
nº: 202.740-08/11/1972.

O referido é verdade e dou fé S. Paulo: 21/06/18

O Oficial:

D. o Selos R\$: 51,21 Guia nº 119/06/18.