

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

“EDIFÍCIO CAMBURI”

RUA GONÇALO COELHO Nº 94



CAPÍTULO “I”

Do Objeto:

Artigo 1º:

O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, e especialmente pela presente Convenção.

Artigo 2º:

Constituem propriedades comuns a todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas e que são as mencionadas no Artigo 3º da Lei nº 4.591/64, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente as seguintes: o terreno onde acha-se construído o prédio, as fundações, as estruturas de concreto armado, as paredes divisórias do prédio e as internas divisórias dos apartamentos, a entrada social e de serviço, guarita com W.C, o compartimento de medidores, os elevadores, poço dos elevadores, os halls de acesso e escadarias, os reservatórios de água, casa das máquinas, os condutores e ralos de água pluvial, os fios tronco de eletricidade, de telefone, os encanamentos de entrada de água e gás, os de saída de esgotos, equipamentos sociais, 20 vagas de garagem no subsolo, além de 20



"EDIFÍCIO CAMBURI"

depósitos, cabendo a cada apartamento o direito a uma dessas vagas e depósitos, de forma indeterminada, o salão de festas com copa, salão de jogos, sauna, piscina com deck, o apartamento destinado a moradia do zelador, as 2 vagas destinadas a estacionamento de motos, o depósito localizado no subsolo, os jardins ornamentais, local para instalação de gás, e tudo o mais que, por sua própria natureza, se destine a uso do condomínio.

Artigo 3º:

São consideradas de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, aquelas denominadas autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um, ou seja, os 20 apartamentos localizados do 1º ao 10º andares, à razão de 02 por andar.

CAPÍTULO II:

Do Destino e da Utilização das Partes

Artigo 4º:

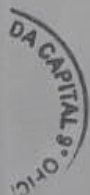
Os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

Artigo 5º:

As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

Artigo 6º:

O uso da garagem será exclusivo para a guarda e o estacionamento de veículos de passeio.



"EDIFÍCIO CAMBURI"

Artigo 7º:

Não será permitida a colocação ou a guarda de objetos móveis ou fixos de qualquer espécie ou natureza, na garagem, cuja finalidade precípua é o estacionamento de veículos.

Artigo 8º:

Os espaços na garagem não poderão ser vedados ou modificados.

Artigo 9º:

Os condôminos votarão o Regulamento Interno da garagem, que deverá fazer parte integrante do Regulamento Interno do Prédio.

CAPÍTULO III:

Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos:

Artigo 10º:

Ficam assegurados a todos os condôminos o direito de usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seu Regulamento Interno.

Artigo 11º:

Ficam assegurados a todos os condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam igual uso e gozo por parte dos demais condôminos.

Artigo 12º:

É também direito dos senhores condôminos, comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, examinar a qualquer tempo, os livros e



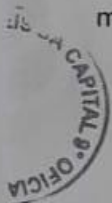
"EDIFÍCIO CAMBURI"

arquivos da administração, assim como também proceder às modificações internas ou reformas em suas unidades, desde que não afetem as limitações de peso e medidas que comportam as estruturas do prédio.

Artigo 13º:

São obrigações de todos os condôminos:

- a) Conservar e reparar, as suas expensas, tudo quanto pertencer a sua unidade;
- b) Não prejudicar, por qualquer forma, os demais condôminos;
- c) Não causar danos ou incômodos aos demais condôminos, moradores ou ocupantes do prédio, nem obstáculos ao bom uso das partes comuns;
- d) Concorrer nas despesas de Condomínio, tal como determina a presente Convenção, sendo certo que o adquirente de unidades autônomas responde pelos eventuais débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, juros ou quaisquer outros encargos.



CAPÍTULO IV:

Da Administração

Artigo 14º:

A administração do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único:

No caso do Síndico eleito ser um Condômino, este poderá delegar as funções administrativas à pessoa jurídica de sua confiança e o fazendo não receberá remuneração.



"EDIFÍCIO CAMBURI"

Artigo 15º:

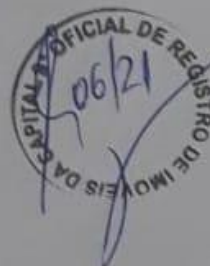
Compete ao Síndico, além das atribuições previstas no parágrafo 1º do Artigo 22 da Lei nº 4.591/64 mais as seguintes:

- a) Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e dos Regulamentos;
- b) Indicar sob sua inteira responsabilidade pessoa física ou jurídica, condômino ou não, para exercer a função de administrador do condomínio, devendo tal ato ser submetido a aprovação da Assembléia Geral;
- c) Delegar ao administrador as atividades típicas de administração;
- d) Acompanhar, superintender e fiscalizar as atividades do administrador;
- e) Praticar os atos que lhe foram atribuídos pela Assembléia Geral.

Artigo 16º:

Compete ao Administrador:

- a) Exercer as funções previstas em Lei e mais as que lhe foram atribuídas por delegação do Síndico;
- b) Exercer a Administração Geral do condomínio, observando-se o disposto neste Instrumento e nos Regulamentos Interno do Prédio;
- c) Nomear, contratar, admitir e demitir os empregados, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba prevista no orçamento anual;
- d) Distribuir serviços aos empregados e fiscalizá-los;



"EDIFÍCIO CAMBURI"

- e) Receber e quitar as contribuições dos condôminos e/ou titulares de direitos destinadas ao custeio das despesas do Condomínio;
- f) Ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente, e adquirir o que for necessário à boa conservação do Edifício, observando-se o disposto neste Instrumento;
- g) Manter, em boa ordem e à disposição dos condôminos e/ou titulares de direitos, a escrituração, contabilidade e arquivo dos papéis e documentos relativo à arrecadação e aplicação das contribuições do condomínio;
- h) Remeter, mensalmente, aos condôminos e/ou titulares de direito os demonstrativos de receitas e despesas;
- i) Apresentar anualmente na Assembléia Geral Ordinária, as contas e respectivos documentos a Administração, relativos ao exercício findo, e submetê-las a aprovação ou impugnação;
- j) Cumprir as deliberações da Assembléia Geral.

Artigo 17º:

Caberá recurso extraordinário, sem efeito suspensivo para a próxima Assembléia Geral Ordinária, dos atos do Síndico e do administrador, que impliquem em prejuízo para os condôminos e/ou titulares de direitos. Somente em caso excepcional gravidade e de urgência do recurso, é que se convocará a Assembléia Geral Extraordinária.

Artigo 18º:

Competirá ao Síndico autorizar a Administradora ou quem competir a Administração, contratar os seguros contra incêndios, de responsabilidade civil, da garagem e dos elevadores.



"EDIFÍCIO CAMBURI"

Artigo 19º:

Competirá à Administradora recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o Edifício, e que sejam de responsabilidade do Condomínio.

Artigo 20º:

Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos.

Parágrafo Único:

Ocorrendo vaga, o Sub-Síndico convocará Assembléia para eleição de outro Síndico que exercerá o cargo por mais dois anos.

CAPÍTULO V:

Das Assembléias Gerais

Artigo 21º:

A Assembléia Geral e a reunião dos Condôminos, será convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesses do Condomínio.

Artigo 22º:

A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos no endereço que para este fim, fornecerem ou, a sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou Compromissários-Compradores, devendo mediar pelo menos, oito dias, entre a data da Convocação e da realização da Assembléia.

Parágrafo Único:

Da convocação deverá constar obrigatoriamente:



"EDIFÍCIO CAMBURI"

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

Artigo 23º:

A Assembléia Geral Ordinária, reunir-se-á anualmente na forma da Lei, e a Extraordinária, sempre que convocada pelo Síndico ou pelos Condôminos que representam, no mínimo 1/4 (um quarto) do Condomínio, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio.

Parágrafo Único:

Sendo convocada a Assembléia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no Artigo 22º.

Artigo 24º:

Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembléia instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do Condomínio, em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.

Artigo 25º:

Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações do condomínio.

Parágrafo Único:

As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes, exigindo-se voto de condôminos representantes de,



"EDIFÍCIO CAMBURI"

no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais para a deliberação sobre:

- a) Alteração da Convenção e do Regulamento do Edifício;
- b) Destituição do Síndico.

Artigo 26º:

A Assembléia Geral será presidida por um Condômino, eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos.

Artigo 27º:

Compete à Assembléia Geral Ordinária:

- a) Deliberar sobre as contas do Condomínio;
- b) Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do Condomínio;
- c) Eleger o Conselho Consultivo;
- d) Eleger o Síndico;
- e) Fixar fundos de reserva;
- f) Votar as demais matérias constantes na ordem do dia.

Artigo 28º:

Compete à Assembléia Geral Extraordinária:

"EDIFÍCIO CAMBURI"

- 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 29º:

Os Condôminos poderão fazer-se representar na Assembléia Geral, através de procuradores.

Artigo 30º:

As deliberações das Assembléias Gerais, constarão de ata lavrada em livro próprio, sendo que, nos oito (oito) dias subsequentes à realização da Assembléia, o Síndico enviará cópias a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada, das decisões tomadas.



CAPÍTULO VI:

Do Conselho Consultivo

Artigo 31º:

O Conselho Consultivo, será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio e por maioria de votos, pela mesma Assembléia Geral Ordinária, que eleger o Síndico, sendo permitida a reeleição.

Artigo 32º:

Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em Lei, compete:



"EDIFÍCIO CAMBURI"

- a) Fixar o valor das multas previstas no Artigo 45º;
- b) Emitir parecer, sobre prestação de contas do Síndico;
- c) Examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- d) Emitir parecer sobre assuntos do Condomínio, quando solicitado pelo Síndico ou por qualquer Condômino interessado;
- e) Emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte.



Parágrafo Único:

Até 48 (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 33º:

Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os condôminos que não poderiam ser eleitos Síndicos, isto é, quando estiverem em atraso com suas contribuições do Condomínio.

Artigo 34º:

Os membros do Conselho Consultivo não poderão ser remunerados.



CAPÍTULO VII:

Do Orçamento

Artigo 35º:

Constituem despesas do condomínio:

- a) Os prêmios de seguro;
- b) Os tributos incidentes sobre as partes e coisas comuns do Edifício;
- c) As despesas derivadas do consumo de luz, água e do telefone, das partes e coisas comuns;
- d) A remuneração do Síndico ou da Administradora e dos demais empregados ou funcionários do Condomínio, bem como os 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;



Artigo 36º:

O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objetos de deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo Único:

A previsão poderá ser reajustada por Assembléia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

"EDIFÍCIO CAMBURI"

Artigo 37º:

A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos Condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária, na forma prevista neste Capítulo, e bem assim, pelo produto de empréstimo que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias, e para as quais sejam insuficientes para os fundos do condomínio.

Artigo 38º:

Os Condôminos concorrerão para o custeio das despesas, recolhendo a cota que lhe couber, mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno.

Parágrafo Único:

A cota condominial de cada condômino será parcelada em 12 (doze) contribuições mensais, vencíveis até o dia 10 (dez) de cada mês de acordo com a previsão.

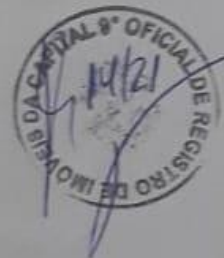


Artigo 39º:

As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os Condôminos, dentro do prazo fixado pela Assembléia que as autorizar.

Artigo 40º:

As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de multa de 20% e juros moratórios à taxa de 1% ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.



Artigo 41º:

O atraso no pagamento das contribuições levará o condomínio a cobrar o débito judicialmente, cobrando além dos encargos previstos no Artigo anterior, correção monetária.

"EDIFÍCIO CAMBURI"

Artigo 42º:

Para atendimento das despesas extraordinárias, será incluída na previsão orçamentaria, uma importância equivalente a 1/12 (um doze avos) do total das despesas previstas para o exercício. Além dessa previsão deverão os condôminos concorrer para a formação de um Fundo de Reserva, cujo teto será estabelecido em Assembléia, devendo ser reposto sempre que sofrer diminuição. Os condôminos, para constituição deste fundo, contribuirão com uma cota de 5% sobre as contribuições do Condomínio, a qual será paga juntamente com estes.

Artigo 43º:

Fica facultado ao Síndico, sem prejuízo do disposto no Artigo 41º, fazer com que qualquer contribuição inclusive as corrigidas, seja representada por letras de câmbio com saque à vista e enviada a Cartório de Protestos.

Artigo 44º:

Com o produto das combinações previstas no Artigo 41º, serão custeadas as despesas e honorários advocatícios necessários à cobrança das contribuições vencidas.



CAPÍTULO VIII:

Das Penalidades



Artigo 45º:

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 reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa a ser estipulada pela 1ª em Assembléia dos condôminos.

"EDIFÍCIO CAMBURI"

Parágrafo Único:

A multa será imposta pelo Conselho Consultivo e cobrada pelo Síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultando ao interessado recorrer a Assembléia Geral.

Artigo 46º:

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

Artigo 47º:

O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Artigo 48º:

O Condômino responderá perante o Condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.



CAPÍTULO IX:

Do Regulamento Interno

Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste Edifício, na conformidade com o que determina a Lei nº 4.591/64 e posteriores regulamentações.

Assim fica ratificada a rigorosa disciplina e observância à Convenção de Condomínio, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e obrigações:

"EDIFÍCIO CAMBURI"

É PROIBIDO:

1º) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando o arranjo;

2º) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada social, passagens, escadas, elevadores, garagem. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.

3º) Permitir a permanência nas áreas comuns do Edifício (corredores, elevadores, hall e garagem) de serviçais, assim como a prática de jogos infantis ou uso de velocípedes, patins, patinetes, etc.

4º) Expressamente proibido modificar as paredes externas e internas do apartamento, por afetarem a segurança e estabilidade do Edifício, bem como modificar a forma ou aspecto externo do mesmo;

5º) Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis por qualquer forma e afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum.

6º) Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, aparelhos sonoros e de vídeo, ou qualquer outros instrumentos musicais ou de ruídos, das 22 às 07 horas da manhã seguinte;

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



"EDIFÍCIO CAMBURI"

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 que atentem contra a segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc;

10º) Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos animais e aves de qualquer espécie;

11º) Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado o emprego de outros tipos;

12º) Atirar pela janela para a rua ou área, no piso dos corredores, escadas, elevadores, garagens e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;

13º) Lançar o lixo e outras varreduras, em local que não seja apropriado, sem estarem devidamente embrulhados em pacotes reduzidos;

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 o seu horário de trabalho;

16º) Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre os peitoris das janelas e áreas externas do Edifício;

17º) Instalar toldos ou cortinas na parte externa do Edifício, colocar faixas ou cartazes, placas, letreiros, avisos, etc, nas partes ou coisas de uso comum;



"EDIFÍCIO CAMBURI"

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

19º) Utilizar os apartamentos para fins que não sejam estritamente residências;

20º) Estacionar simultaneamente mais de 1 (um) veículo em cada vaga de garagem, assim como alugar ou sublocar sua vaga 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.

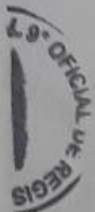
É DEVER:

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 e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito a Administração;

3º) Tratar com respeito os empregados;

4º) Notificar imediatamente o Síndico ou o Sub-Síndico a incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento;



"EDIFÍCIO CAMBURI"

5º) Permitir a entrada em seu apartamento, do Síndico ou Sub-Síndico ou Zelador e das pessoas que o acompanharem, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com interesse coletivo;

6º) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos em sua propriedade e contribuir para as despesas aprovadas em Assembléias;

7º) Diligenciar no sentido de que seus serviços não se utilizem dos elevadores sociais e pelos quais não podem ser transportados carrinhos, sacolas de feira, bicicletas, etc;

8º) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

CAPÍTULO X:

Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 49º:

A Administração do Condomínio para o primeiro biênio, será exercida pela Incorporadora ou quem por esta indicado, às expensas do condomínio.

Artigo 50º:

A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo "Ad-referendum" da Assembléia Geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei nº 4.591/64.

Artigo 51º:

A presente Convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.



"EDIFÍCIO CAMBURI"

Artigo 52º:

Para qualquer questão relacionada com a presente Convenção e seu Regulamento, será competente o Fôro da Comarca de São Paulo, que os condôminos elegem como o de seu domicílio, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que por direito lhes possa caber.

CAPÍTULO XI:

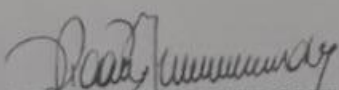
Do Seguro

Artigo 53º:

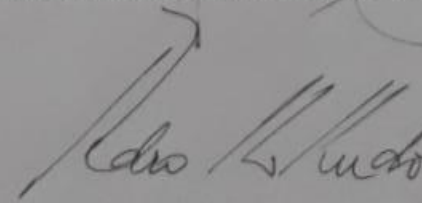
O prédio será obrigatoriamente segurado, obedecendo ao disposto no Decreto-Lei nº931 de 21 de Outubro de 1969, podendo cada condômino elevar o seguro de sua unidade, individualmente.

Que afinal, autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder a todas as averbações e registros que se fizerem necessários para a perfeita regularização do Condomínio nos termos estatuídos.

São Paulo, 10 de Maio de 1999


ROSA FUMI KIKUDOME

KIKUDOME COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.


PEDRO MASSAMI KIKUDOME

KIKUDOME COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.