

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

ARTIGO 32 ALÍNEA "J" DA LEI N° 4.591/64

"CONDOMÍNIO MONTJUIC"

RUA JORGE O`SOLANAS N° 122

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito fica estabelecida para o "CONDOMÍNIO MONTJUIC", nos termos da Lei nº 4.591/64 e Lei 10.406 de 10/01/2002, a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO", a qual deverão aderir todos os proprietários co-proprietários, ou aqueles que a qualquer título, venham a ser investidos na posse das unidades residenciais de que se constitui o referido condomínio, nas disposições dos artigos e condições a seguir:

CONDIÇÕES GERAIS:

O "CONDOMÍNIO MONTJUIC ", é constituído de 2 (dois) prédios, contendo cada um 2 (dois) andares, 6 unidades, garagem exclusiva e equipamento social destinados a conjunto residencial – Vila, com projeto aprovado na Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, implantado na forma determinada nesta Convenção.

A) As unidades autônomas tem destinação "residencial".

CAPÍTULO I

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.

ARULHOS
TABELOMÁTO GUALANDRO, GUARULHOS-SP
Av. Salgado Filho, 466 Tel. 2409-7674
AUTENTICAÇÃO:
Autentico a presente cópia fotográfica
Conforme o original e mim a mesma.
Do que dou fé

Artigo 1º: - O mencionado condomínio compõe-se de duas partes distintas, a saber:

12 JUN 2012



12º OFICIAL

- A) Partes de propriedade exclusiva;
- B) Partes do condomínio de uso comum.

A primeira é constituída pelas chamadas **UNIDADES AUTÔNOMAS**, representadas pelas respectivas residências, destinadas para fins exclusivamente de moradia e a segunda constituída pelas partes de uso comuns.

Artigo 2º: - Constituem partes de propriedade exclusiva as unidades autônomas representadas pelas **casas**, designadas pelos nºs "1" à "12" num total de 12 (doze) unidades, com acesso pela Rua Jorge O' Solonas, nº 122

Artigo 3º: - As unidades autônomas denominadas casas possuem as seguintes áreas e frações ideais:

a) Casas Assobradadas designadas pelos nºs 3, 5, 4, 6, 7, 8, 9 e 10, possuem cada uma:

Área privativa coberta edificada	69,7810 m ²
Área Privativa descoberta	6,1150 m ²
Área total privativa coberta edificada + desc	75,8960 m ²
Área de terreno uso comum edificada	0,3770 m ²
Área de terreno uso comum descoberta de	25,4670 m ²
Área total de edificada + desc.	101,7400 m ²
Área terreno de uso exclusivo	40,5300 m ²
Fração Ideal no terreno de coeficiente	0,0829518 %

b) Casas Assobradadas designadas pelos nºs 1, 2, 11 e 12 , possuem cada uma:

Área privativa coberta edificada	70,7250 m ²
Área privativa descoberta	6,2750 m ²
Área total privativa coberta edificada +descoberta	77.000 m ²
Área de terreno uso comum edificada	0,3835 m ²
Área de terreno uso comum descoberta de	25,8185 m ²
Área total edificada + descoberta	103,2020 m ²
Área terreno de uso exclusivo	41,0500 m ²



0,0840964 %

Fração Ideal no terreno de

(Cada casa terá um espaço privativo para o estacionamento de 1 veículo de passeio).

*Registro de Imóveis
José Morais Dias
da Comitiva*

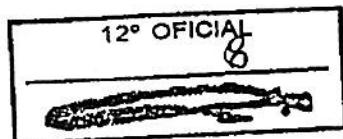
Artigo 4º: - Constituem propriedade comum do condomínio ou partes comuns, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórios, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e, muito especialmente as seguintes: o terreno representativo da implantação do empreendimento, as fundações, as colunas, vigas e piso de concreto armado, os ornamentos das fachadas, os encanamentos tronco de entrada e saída de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade, bem como, os respectivos ramais que servem as dependências de propriedade de uso comum, as calhas e condutores de águas pluviais, os acessos do condomínio, as vias particulares de circulação de veículos e pedestres, acesso de pedestres, local destinado à abrigo de gás, depósito de lixo, áreas livres e áreas ajardinadas.

- Registro de Imóveis
José Morais Dias
cial
da Comitiva*
- Parágrafo Primeiro: As partes e coisas comuns e as que dizem respeito à harmonia do conjunto ou de cada unidade, não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, sem o consentimento expresso de todos os condôminos, quando a alteração desejada venha dar outro destino a essas áreas e coisas de uso e propriedade comum do conjunto, bem como, para uso diverso a que se destina cada uma das unidades que formam o seu todo.

Parágrafo Segundo: Todas as partes comuns do conjunto devem estar sempre livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositados, quaisquer objetos ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos encontrados pelo síndico em tais condições, serão imediatamente removidos e somente entregues a seus donos após o pagamento por estes das despesas que a remoção causar, ou reparação do dano que tiver causado.

Parágrafo Terceiro: As partes de propriedade comum serão utilizadas de conformidade com o seu destino e o regulamento interno do condomínio, que estabelecerá normas sobre o uso das mesmas.





Parágrafo Quarto: Cada condômino poderá usar e usufruir das utilidades próprias das partes comuns; desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e o padrão de cada unidade do conjunto.

CAPÍTULO II

Do Destino e da Utilização das Partes

Artigo 5º:

As casas destinam-se à residência.

Artigo 6º:

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

CAPÍTULO III:

Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos:

Artigo 7º:

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 8º:

Fica assegurado a todos os condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do Conjunto, desde que não impeçam idêntico uso e gozo dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

Artigo 9º:

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



- a) Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em Juiz de Direito 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 total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.
- c) Delegar ao administrador as atividades típicas de administração, mediante aprovação dos condôminos em assembléia.
- d) Acompanhar, superintender e fiscalizar as atividades do administrador.
- e) Praticar os atos que lhe foram atribuídos pela Assembléia Geral.

Morais Dias Artigo 13º:

Compete ao Administrador:

- a) Exercer as funções previstas em Lei e mais as que lhe foram atribuídas por delegação do Síndico, mediante aprovação dos condôminos em assembléia;
- b) Exercer a Administração Geral do condomínio, observando-se o disposto neste Instrumento e nos Regulamentos Interno do Conjunto;
- 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 fiscaliza-los;
- 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 Conjunto, 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 à aprovação ou impugnação;
- j) Cumprir as deliberações da Assembléia Geral;



11

Artigo 14º:

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 15º:

Competirá ao Síndico autorizar a Administradora ou quem competir a Administração contratar os seguros contra incêndios, de responsabilidade civil, do Conjunto;

istro de Imóveis
e Morais Dias

Artigo 16º:

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

Artigo 17º:

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;

istro de Imóveis
rais Dias

CAPÍTULO V:
Das Assembléias Gerais

Artigo 18º:

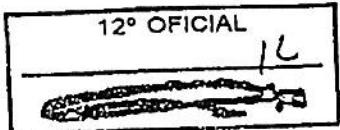
A Assembléia Geral e a reunião dos Condôminos, será convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesses do Condomínio.

Artigo 19º:

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

ESTADO DE SÃO PAULO
MUNICÍPIO DE GUARULHOS
Av. Presidente Dutra, 430 - Tel. 2600-1174
Autentica e preservado digitalmente
Por: [Signature] a mim apresentado





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:

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

Artigo 20º:

Convocará o síndico, anualmente, reunião da Assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Parágrafo Primeiro:

Se o síndico não convocar a Assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo Segundo:

Se a Assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Parágrafo Terceiro:

Sendo convocada a Assembléia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no Artigo 18º.

Artigo 21º:

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 50% (cinquenta por cento) do Condomínio, em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.





Artigo 22º:

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

- de Imóveis*
mais Dias
- a) Alteração da Convenção e do Regulamento do Conjunto;
 - b) Destituição do Síndico;

Artigo 23º:

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

Artigo 24º:

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 25º:

Compete à 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 26º:

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

Artigo 27º:

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;

de Imóveis
aís Dias

CAPÍTULO VI:
Do Conselho Consultivo

Artigo 28º:

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 29º:

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

- de Imóveis
aís Dias
- a) Fixar o valor das multas previstas no Artigo 42º;
 - 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



Válido somente com o selo da autenticidade
Valor de R\$ 2,35 cada fl. vitta