

24.11/14

R. 1 - MATRICULA N.º 6599 / 15

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO "CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO" DO "EDIFÍCIO ALBERTO PINTO RIBEIRO"

REGISTRO N.º 369 / 16

Pelo presente instrumento particular de instituição, especificação de condomínio, ALBERTO PINTO RIBEIRO, proprietário, português, domiciliado e residente nesta Capital à Rua Padre Adelino, nº 812, portador da Carteira de Estrangeiro RG.823.232, devidamente inscrito no C.P.F. do Ministério da Fazenda, sob o número, 028336208/10, casado com D.Maria Alzira de Jesus, portuguesa, de -/prendas domésticas, portadora da Carteira de Identidade de Estrangeiro RG.870.780, na qualidade de titular de condomínio de um imóvel situado à Avenida Celso Garcia nº 187, antigo 51, outrora 19 esquina da Rua Dr. Costa Valente nºs 70, 74, 84 e 86 no subdistrito do Brás, 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, São Paulo, onde foi construído o " EDIFÍCIO ALBERTO PINTO RIBEIRO ", vem estabelecer para o referido edifício o regime de condomínio, segundo as normas da Lei Federal nº 4.591/64 e demais disposições legais aplicáveis, nos termos das cláusulas e condições que a seguir declara:

= I =

DO IMÓVEL:

1) - Que, conforme escritura de 29 de maio de 1959, de notas do 19º Tabelionato desta Capital, Livro 748, fls. 19 devidamente transcrita sob nº 61.388 no Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição desta Capital, que Alberto Pinto Ribeiro, adquiriu por compra feita a 1) Vitorio Molinari e sua mulher Elvira Volpe Molinari; 2) Antonio Bernardino e sua mulher Joquina Pires Bernardino, uma parte ideal, correspondente a dois terços do prédio velho e seu respectivo terreno, na avenida Celso Garcia, número, cento e oitenta e sete, antigo cincoenta e um, outrora dezenove, esquina da Rua Dr. Costa Valente números cincoenta e quatro, setenta, setenta e quatro, oitenta e quatro e oitenta e seis, medindo 7,00 metros de frente para a Avenida Celso Garcia e 50,80 metros da frente aos fundos para a Rua Dr. Costa Valente, confinando de um lado com Paulo Rossi, e, nos fundos com Júlio Joly ou sucessores desses confinantes.- E uma terça parte por escritura lavrada no 19º Tabelionato desta capital, livro 114, fls. 8 devidamente transcrita sob número 38.382 da 3ª. Circunscrição desta Capital.-

=II=

DA CONSTRUÇÃO

- 1) - Que, no terreno descrito na cláusula anterior foi construído um prédio, denominado "ALBERTO PINTO RIBEIRO".
- 2) - O Edifício é composto de (quatro) lojas térreas e 4 (quatro) pavimentos, para 16 (dezesesseis) conjuntos e oito apartamentos.
- 3) - O andar térreo contém 4 (quatro) lojas e a entrada principal do edifício, hall de circulação, depósito de lixo, caixa de escadas e poço de elevador.
- 4) - 1º a 4º andar contendo em cada andar (quatro) conjuntos com WC coletivo e dois apartamentos.

3ª Fl. SP
03 SET. 2017
DIGITALIZADO

Sistema de Atendimento
Eletrônico Certificado

www.registadores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

..onr

5) - O ático contém caixa de escadas, casa de máquinas e caixa d'água.

6) - A entrada principal do Edifício que dá acesso aos apartamentos e conjuntos é feita pela Rua Dr. Costa Valente, nº 86.

- III -

DAS UNIDADES:-

Que, as unidades do referido Edifício - são representadas pelas lojas, conjuntos, apartamentos e dependência do zelador, assim designados:

<u>ANDAR TERREO</u>	- LOJAS 1, 2, 3, e 4 - área total das lojas é de 310,00 metros quadrados;
<u>1º ANDAR</u>	- CONJUNTOS 101, 104, 105, 107 APARTS., 11 e 12 - área total de 310,00 metros quadrado
<u>2º ANDAR</u>	- CONJUNTOS 201, 204, 205, 207, APARTS., 21 e 22 - Área total de 310,00 metros quadrados.;
<u>3º ANDAR</u>	- CONJUNTOS 301, 304, 305, 307, APARTS., 31 e 32 - Área total de 310,00 metros quadrados.;
<u>4º ANDAR</u>	- CONJUNTOS 401, 404, 405, 407, APARTS., 41 e 42 - Área total de 310,00 metros quadrados.;
<u>ZELADOR</u>	- Acima do 4º andar com uma área comum do condomínio de 80,00 metros quadrados.

- IV -

DA DESCRIÇÃO DAS UNIDADES:-

LOJA Nº 1, localizada à Avenida Celso Garcia, nº 187, esquina com a Rua Dr. Costa Valente, contendo a área de 146,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de ... 0,09%.

LOJA Nº 2, localizada à Rua Dr. Costa Valente, nº 84, contendo a área de 58,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,028%.

LOJA Nº 3, localizada à Rua Dr. Costa Valente, nº 74, contendo a área de 54,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,026%.

LOJA Nº 4, localizada à Rua Dr. Costa Valente, nº 70, contendo a área de 52,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,025%.

PRIMEIRO ANDAR:-

Conjunto nº 101:- Localizado no 1º andar com a área comum de .. 11,86 m2 e uma área útil de 33,125 m2, perfazendo um total de 44,985 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,030%.

Conjunto nº 104:- Localizado no 1º andar com a área comum de 11,86 m2 e uma área útil de 15,14 m2, perfazendo um total de 27,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0175%.

Conjunto nº 105:- Localizado no 1º andar com a área comum de .. 11,88 m2, e uma área útil de 30,12 m2, perfazendo um total de 42,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0275%.

3º RI-SP
03 2017
DIGITALIZADO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compulsório

Certidão emitida pelo SREI

www.registadores.onr.org.br

onr

Conjunto nº 107:- Localizado no 1º andar com a área comum de 11,78 m², e uma área útil de 24,22 m², perfazendo um total de 36,10 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,025%.

Apartº nº 11 :- Localizado no 1º andar com a área comum de 13,79 m², e uma área útil de 51,21 m², perfazendo um total de 65,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0425%.

Apartº nº 12 :- Localizado no 1º andar com a área comum de 14,93 m², e uma área útil de 80,07 m², perfazendo um total de 95,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,065%.

SEGUNDO ANDAR :-

Conjunto nº 201:- Localizado no 2º andar com a área comum de 11,86 m², e uma área útil de 33,125m², perfazendo um total de 44,985m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,030%.

Conjunto nº 204:- Localizado no 2º andar com a área comum de 11,86 m², e uma área útil de 15,14m², perfazendo um total de 27,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0175%.

Conjunto nº 205:- Localizado no 2º andar com a área comum de 11,88 m², e uma área útil de 30,12 m², perfazendo um total de 42,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0275%.

Conjunto nº 207:- Localizado no 2º andar com a área comum de 11,78 m², e uma área útil de 24,22 m², perfazendo um total de 36,10 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,025%.

Apartº 21 :- Localizado no 2º andar com a área comum de 13,79 m², e uma área útil de 51,21 m², perfazendo um total de 65,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0425%.

Apartº nº 22 :- Localizado no 2º andar com a área comum de 14,93 m², e uma área útil de 80,07 m², perfazendo um total de 95,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,065%.

TERCEIRO ANDAR

Conjunto nº 301:- Localizado no 3º andar com a área comum de 11,86 m², e uma área útil de 33,125m², perfazendo um total de 44,985m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,030%.

Conjunto nº 304:- Localizado no 3º andar com a área comum de 11,86 m², e uma área útil de 15,14 m², perfazendo um total de 27,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0175%.

Conjunto 305:- Localizado no 3º andar com a área comum de 11,88 m², e uma área útil de 30,12 m², perfazendo um total de 42,00 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0275%.

3º RI-SP
03/04/2017
DIGITALIZADO

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compulsório

saec

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

onr

Conjunto nº 307:-

Localizado no 3º andar com a area comum de 11,78 m2, e uma area util de 24,22 m2, perfazendo um total de 36,10 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,025%.

Apartº nº 31 :-

Localizado no 3º andar com a area comum de 13,79 m2, e uma area util de 51,21 m2, perfazendo um total de 65,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0425%.

Apartº nº 32 :-

Localizado no 3º andar com a area comum de 14,93 m2, e uma area util de 80,07 m2, perfazendo um total de 95,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,065%.

QUARTO ANDARConjunto nº 401:-

Localizado no 4º andar com a area comum de 11,86 m2, e uma area util de 33,125m2, perfazendo um total de 44,985 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,030%.

Conjunto nº 404:-

Localizado no 4º andar com a area comum de 11,86 m2, e uma area util de 15,14 m2, perfazendo um total de 27,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0175%.

Conjunto nº 405:-

Localizado no 4º andar com a area comum de 11,88 m2, e uma area util de 30,12 m2, perfazendo um total de 42,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0275%.

Conjunto nº 407:-

Localizado no 4º andar com a area comum de 11,78 m2, e uma area util de 24,22 m2, perfazendo um total de 36,10 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,025%.

Apartº nº 41 :-

Localizado no 4º andar com a area comum de 13,79 m2, e uma area util de 51,21 m2, perfazendo um total de 65,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0425%.

Apartº nº 42 :-

Localizado no 4º andar com a area comum de 14,93 m2, e uma area util de 80,07 m2, perfazendo um total de 95,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,065%.

Apartamento da
Zeladoria

Localizado acima do 4º andar, que é parte comum do condomínio.

.....

.....

.....

3º RI-SP
03 2017
DIGITALIZADO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

.onr

O "EDIFÍCIO ALBERTO PINTO RIBEIRO" - Pica sujeito segundo às exigências do § 3º do artigo 9º da citada Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1.964, à seguinte CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

=CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO=

=A=

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

1- O empreendimento se compõe de duas partes distintas a saber:-

- a) partes de propriedade exclusiva;
- b) partes de condomínio.

As primeiras são constituídas pelas chamadas "UNIDADES AUTONOMAS" já descritas e confrontadas no presente instrumento e as segundas são constituídas pelas chamadas partes comuns.

2- São PARTES COMUNS do condomínio portanto inalienáveis e indivisíveis, aquelas assim mencionadas no artigo 3º da citada LEI 4.591/64 e muito especialmente:- o terreno, as fundações, as colunas, vigas e pisos de concreto armado, as coberturas do edifício - as paredes, exceto as internas das unidades autônomas que não as dividam, com partes ou coisas de propriedades e uso comuns; os ornamentos da fachada, inclusive janelas e persianas; as escadas, corredores e halls, os encanamento troncos de água, luz, força, gás, telefone e esgoto, bem como os condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados a dependências de propriedades uso comuns e seus terminais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de água e os respectivos reservatórios; os elevadores e respectiva casa de máquinas; os compartimentos dos medidores de luz, força, água e gás; os depósitos de lixo e seus condutores, os muros de divisa com propriedade limítrofes e todos o mais que por sua natureza ou destino seja de uso e propriedade comuns.

3- São "UNIDADES AUTONOMAS" (ou parte de propriedade exclusiva) as lojas, conjuntos e apartamentos, já especificados e confrontados no presente instrumento.

= B =

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

4- As PARTES COMUNS (ou partes de condomínio) terão destino no compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

5- As UNIDADES AUTONOMAS (ou parte de propriedade exclusiva), terão a seguinte destinação:- as lojas e conjuntos destinam-se a fins comerciais e os apartamentos para fins residenciais.

= C =

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

6- As PARTES COMUNS (ou partes de condomínio) serão utilizados na conformidade com seu destino.

7- Cada condômino tem o direito de usar e usufruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do edifício.

8- Sempre que possam afetar as partes de uso, comum, os consertos e reparações que devam ser procedidos na parte interna de cada unidade autônoma, dependerão sempre de autorização expressa do síndico, que estabelecerá o horário para sua realização, em função do sossego e bem estar dos demais condôminos.

= D =

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDOMINOS OU TITULARES DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTONOMAS

9- Ficam assegurados a todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas entre os demais resultantes desta CONVENÇÃO, mais os seguintes:-

3º RI-SP
03 2017
DIGITALIZADO

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compulsório

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

.:onr

a) o direito de livremente dispôr ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à aquisição e o direito de constituir ônus sobre a mesma ressalvadas as exceções previstas na presente Convenção, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades;

b) o direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos condôminos, respeitando o que se dispõe nesta Convenção;

c) o direito de proceder modificações ou reformas internas, em suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades, ressalvado o que se dispõe no item 8 (oito) desta Convenção; qualquer obra que modifique a fachada da unidade depende de aquiescência da unanimidade dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de todas as unidades

d) o direito de usar e fruir com exclusividade de sua unidade autônoma e o direito de usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, do edifício, e em um outro caso de conveniências e interesses individuais estão condicionados às normas de boa vizinhança.

10- São obrigações de todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre as demais resultantes desta Convenção, mais as seguintes:-

a) a obrigação de conservar e reparar, à sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma;

b) a obrigação de não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma;

c) a obrigação de não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou titulares, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes comuns.

d) a obrigação de concorrer nas despesas de condomínio - tal como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.

11- É defeso a qualquer condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma:

a) alterar a forma da fachada externa do prédio ou respectiva unidade autônoma;

3º RISP
03 JUL 2017
DISTRIBUÍDO

b) decorar as partes de esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

c) utilizar a unidade em destinação diversa da finalidade precípua do prédio ou usa-la de forma nociva ou perigosa à salubridade e à segurança e ainda ao bem estar dos demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas;

d) embaraçar as partes de uso comum;

e) colocar ou fixar toldos, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer objetos nas janelas das unidades autônomas ou na fachada do edifício.

12- Os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas poderão compelir ou ser compelidos, digo compelidos ao respeito de seus direitos e obrigações, através de ação cominatória própria; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou ainda a abstenção de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.

§ UNICO:- Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade autônoma.

13- Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino faltoso ou o titular de direito à aquisição de unidade autônoma, também faltoso, será punível com pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembleia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta de 1,5 até 10 vezes o salário mínimo vigente na região.

=E=

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

14- Cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidades autônoma, concorrerá obrigatoriamente no pagamento das denominadas despesas normais de custeio, dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração de todas as coisas comuns, bem como o prêmio de seguro.

§ PRIMEIRO:- As despesas de conservação e uso normal das partes comuns, bem como as despesas de reparação, vasamento, etc., do edifício, serão rateadas apenas entre os condôminos do mesmo.

§ SEGUNDO:- As despesas com conserto de vasamento, mesmo que este se verifique na parte interna de uma unidade autônoma, serão ratea -

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

3º RI-SP
03/2017
DIGITALIZADO

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compulsório

saec

rateadas entre todos os condôminos do edifício, devendo o proprietário facilitar o acesso para as devidas reparações, sob pena de multa a ser aplicada pela Assembleia Geral, nunca inferior à metade do salário mínimo vigente na região.

15 - Anualmente será elaborado pelo síndico e votado pela assembleia Geral Ordinária do edifício, um orçamento dessas despesas de custeio, rateando-se a quota parte cabente à cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, através de parcelas mensais, que deverão ser pagas nos dez primeiros dias de cada mês a vencer-se.

16 - O síndico poderá proceder às despesas normais de custeio, não previstas no orçamento inicial ou que excedam os valores orçados, desde que, no período de um trimestre, essas despesas normais de custeio não excedam a metade do valor orçado para esse trimestre; quando se atingir esse limite, deverá ser convocado outra Assembleia para aprovação das despesas excedentes e decisão em torno da forma de arrecadação do "deficit" acaso apurado.

17 - O rateio das despesas normais de custeio será feita entre os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, proporcionalmente às suas quotas ideais no terreno.

18 - As disposições acima se referem às despesas condominais normais ou ordinárias, no tocante às despesas extraordinárias, dependem elas, sempre, de prévia autorização expressa da Assembleia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, nem devam se repetir no mesmo exercício, bem como as despesas com melhorias não necessárias, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos ou titular de direito à aquisição de unidade autônomas.

19 - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições de cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma podendo valer-se do auxílio do zelador do edifício; cabe-lhe, ainda, promover a cobrança executiva das quotas atrasadas, contra o condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma acaso em atraso, ou seus sucessores, em caso de alienação.

20 - O edifício terá uma conta de despesas distinta, sendo mantida também uma conta de despesas referentes às partes comuns.

[illegible]

§ PRIMEIRO:- Semestralmente será realizado um balancete dessas despesas de custeio, para conhecimento dos condôminos.

§ SEGUNDO:- Deverá ser realizada uma prestação de contas trimestral, desde que solicitada pelo Conselho Consultivo, com antecedência de, no mínimo, dez dias.

21 - O condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma que não pagar sua contribuição no seu vencimento ou dentro do prazo acima previsto, isto é, dentro dos dez primeiros dias de cada mês a vencer-se ficará responsável:-

- a - por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito em atraso;
- b - juros moratórios a taxa de 1% (hum por cento) ao mês;
- c - aplicação do índices oficiais de correção monetária do poder aquisitivo da moeda nacional, sendo penalidade devida apenas no caso de mora por período igual ou superior a seis meses ou no caso da execução judicial durar mais de seis meses;
- d - pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferior a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, no caso de se lhe fizer cobrança judicial.

=F=

DA ASSEMBLEIA GERAL - MODO E PRAZO DE CONVOCAÇÕES- QUORUM

22- As resoluções dos Srs. condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

23- As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão de Janeiro a março de cada ano, competindo-lhes:-

- a - eleger o síndico, fixando-lhe ou não remuneração, bem como destitui-lo quando fôr o caso;
- b - examinar e deliberar sobre as contas prestadas pelo Síndico, em relação ao exercício anterior;
- c - examinar e deliberar sobre o orçamento organizado pelo Síndico, para o exercício que se inicia, fixando as quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe nesta Convenção;
- d - examinar e deliberar sobre as resoluções do síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos;
- e - examinar, e impor multas aos condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidade autônomas, infratores da presente Convenção

www.pearson.com

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

- 3º RLSP.
03 OUT. 2017
DIGITALIZADO

Serviço de Atendimento
Eletroeletrônicos

உயர்நீதிமன்றம்

bem como do Regulamento Interno e julgar os seus respectivos recursos;

f - eleger os membros do Conselho Consultivo e respectivos suplentes e o sub-Síndico;

g - ratificar a delegação de funções administrativas feita pelo síndico;

h - resolver os casos omissos e todas as questões referente ao condomínio, que lhe forem propostas.

24- As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas sempre que houver necessidade, isto é, para exame e deliberação sobre assuntos cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.

25- Poderá ainda ser convocada uma Assembleia Geral Extraordinária conjunta, isto é, com a participação de todos os condôminos para apreciação e deliberação sobre quaisquer assuntos de interesse geral.

26- As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão sempre efetivamente pelo síndico, de comum acordo com a Administradora, à cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, por carta protocolada ou registrada, com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo. Não poderá, contudo, o Síndico recusar a convocação de Assembleias Extraordinárias, solicitadas pelos condôminos que representem pelo menos 1/4 dos votos do edifício. Na primeira convocação, instalar-se-á, válidamente, a Assembleia com 50% dos votos totais; e, em segunda convocação, feita com intervalo de no mínimo meia hora, instalar-se-á, válidamente, com qualquer número, respeitando-se, porém, nas deliberações, o "quorum" que fôr exigido para assuntos especiais, que adiante se declaram.

27- Os co-proprietários presentes às Assembleias assinarão, necessariamente, o respetivo livro de presença; - do que ficar deliberado, será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem.

28- As Assembleias serão dirigidas por um Presidente de escolha dos condôminos presentes; esse Presidente nomeará um Secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata da reunião.

29- As deliberações nas Assembleias serão tomadas por maioria de votos dos presentes, salvo em caso de ser exigido quorum especial; no caso de empate, o voto de qualidade caberá ao condômino que, por escolha dos demais, presidirá a Assembleia; as deliberações tomadas obrigam in-

on:

www.registradores.org.br

Certidão emitida pelo SPEI

Serviço de Atendimento
Eletrodomésticos Compartilhado

ces

3^a RI-SP
Q.3. OUT. 2017
DIGITALIZADO

inapelavelmente a todos OS co-proprietários presentes ou não; das deliberações dar-se-á ciência, para cumprimento, aos co-proprietários ausentes.

30 - A cada unidade autônoma, corresponderá um voto nas Assembleias dos condôminos.

31 - Será permitida a representação de condôminos, co-proprietários ou não, respeitando o direito comum.

32- Somente se computará em qualquer deliberação o voto do condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma que estiver quites com todos os pagamentos vencidos de suas quotas nas despesas comuns.

=G=

DO SÍNDICO - DO CONSELHO CONSULTIVO - DO SUB-SÍNDICO-MODO DE ELEIÇÃO
ATRIBUIÇÕES - NATUREZA DE SUAS FUNÇÕES.

33- Será eleito pela Assembleia Geral para administrar o condomínio, um SÍNDICO, cujo mandato será de dois anos, permitida a re-eleição; na Assembleia será estabelecida, se houver sua remuneração, bem como suas atribuições que não constarem expressamente da Lei; O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim; o síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, devendo ser, porém, condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.

34- Compete ao Síndico a prática daqueles atos indicados no § 1º do artigo 22 da Lei 4.591 de 16/12/1964.

§ PRIMEIRO- O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a pessoa física ou jurídica de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

35- Dos atos do síndico, que impliquem em prejuízo para qualquer condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, cabe recurso, sem efeito suspensivo, para a próxima Assembleia Geral Ordinária; somente em caso excepcional gravidade e urgência do objeto do recurso, é que se convocará Assembleia Geral Extraordinária.

36- O síndico disporá, como órgão consultivo, de um CONSELHO CONSULTIVO, cujos membros também serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária.

37- O CONSELHO CONSULTIVO - será composto de três membros e respectivos suplentes, cujo mandato será de 2 anos, permitida a re-eleição; todos os membros do CONSELHO CONSULTIVO deverão ser condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidade autônomas e não serão remunerados; é função precípua do CONSELHO CONSULTIVO assessorar o síndico na solução -

3º RI-SP
03-OUT. 2017
DIGITALIZADO

Serviço de Atendimento
Eletrônico - 0800 000 000

saes

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

onr

dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo o Regulamento Interno definir suas atribuições específicas.

38- A Assembléia Geral elegerá um SUB-SÍNDICO, fixando-lhe as respectivas atribuições, cujo mandato será de 2 anos, permitida a re-eleição; não haverá, porém nenhuma remuneração para o sub-sindico, que deverá ser condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.

=H=

DO FUNDO DE RESERVA

39- Será constituído para o edifício, um FUNDO DE RESERVA, para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com êle, através de deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.

40- Todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas concorrerão obrigatoriamente para a formação desse FUNDO DE RESERVA, com uma importancia correspondente a 1% (hum por cento) sobre todos os pagamentos que fizerem ao síndico, a título de amortização das despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias. O FUNDO DE RESERVA, deverá ser reposto sempre que sofra diminuição, através da mesma forma estabelecida para sua constituição.

41- O FUNDO DE RESERVA será mantido em conta bancária especial e pertencerá de pleno direito à massa condômina que contribue para a respectiva formação.

=I=

DA ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E DO REGULAMENTO INTERNO

42- A presente convenção só poderá ser modificada em Assembleia Geral Extraordinária, convocada especialmente, pelo voto mínimo de 2/3 dos condôminos do edifício.

43- Igual "quorum" será exigido para a votação e aprovação do regulamento interno do edifício, que também será objeto de Assembleia Geral Extraordinária, convocada especialmente para esse fim.

DO REGISTRO:-

A "OUTORGANTE" autoriza o sr. Oficial do Registro de Imóveis da 3a.Circunscrição desta Capital, a proceder às inscrições e averbações necessárias ou aconselháveis para a perfeita regularização do presente.

São Paulo, 09 AGO 1976

Daniel Celestino dos Santos

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1. O presente documento é de propriedade da SREI e não deve ser
 - distribuído ou divulgado para terceiros sem a devida autorização da SREI.
 - Qualquer violação das condições de uso deste documento poderá resultar em
 - sanções legais e administrativas.
 - Este documento contém informações confidenciais e deve ser tratado como tal.
 - Não é permitido a reprodução, cópia ou distribuição não autorizada.
 - O uso não autorizado deste documento é considerado uma violação das leis de
 - proteção de dados e privacidade.
 - A SREI não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso
 - indevido deste documento.
 - Este documento é válido apenas para o uso interno da SREI.
 - Qualquer dúvida ou questionamento deve ser encaminhado para o setor de
 - controle de documentos da SREI.

1. The first of these is the fact that the
 2.
 3.
 4.
 5.
 6.
 7.
 8.
 9.
 10.
 11.
 12.
 13.
 14.
 15.
 16.
 17.
 18.
 19.
 20.
 21.
 22.
 23.
 24.
 25.
 26.
 27.
 28.
 29.
 30.
 31.
 32.
 33.
 34.
 35.
 36.
 37.
 38.
 39.
 40.
 41.
 42.
 43.
 44.
 45.
 46.
 47.
 48.
 49.
 50.
 51.
 52.
 53.
 54.
 55.
 56.
 57.
 58.
 59.
 60.
 61.
 62.
 63.
 64.
 65.
 66.
 67.
 68.
 69.
 70.
 71.
 72.
 73.
 74.
 75.
 76.
 77.
 78.
 79.
 80.
 81.
 82.
 83.
 84.
 85.
 86.
 87.
 88.
 89.
 90.
 91.
 92.
 93.
 94.
 95.
 96.
 97.
 98.
 99.
 100.
 101.
 102.
 103.
 104.
 105.
 106.
 107.
 108.
 109.
 110.
 111.
 112.
 113.
 114.
 115.
 116.
 117.
 118.
 119.
 120.
 121.
 122.
 123.
 124.
 125.
 126.
 127.
 128.
 129.
 130.
 131.
 132.
 133.
 134.
 135.
 136.
 137.
 138.
 139.
 140.
 141.
 142.
 143.
 144.
 145.
 146.
 147.
 148.
 149.
 150.
 151.
 152.
 153.
 154.
 155.
 156.
 157.
 158.
 159.
 160.
 161.
 162.
 163.
 164.
 165.
 166.
 167.
 168.
 169.
 170.
 171.
 172.
 173.
 174.
 175.
 176.
 177.
 178.
 179.
 180.
 181.
 182.
 183.
 184.
 185.
 186.
 187.
 188.
 189.
 190.
 191.
 192.
 193.
 194.
 195.
 196.
 197.
 198.
 199.
 200.
 201.
 202.
 203.
 204.
 205.
 206.
 207.
 208.
 209.
 210.
 211.
 212.
 213.
 214.
 215.
 216.
 217.
 218.
 219.
 220.
 221.
 222.
 223.
 224.
 225.
 226.
 227.
 228.
 229.
 230.
 231.
 232.
 233.
 234.
 235.
 236.
 237.
 238.
 239.
 240.
 241.
 242.
 243.
 244.
 245.
 246.
 247.
 248.
 249.
 250.
 251.
 252.
 253.
 254.
 255.
 256.
 257.
 258.
 259.
 260.
 261.
 262.
 263.
 264.
 265.
 266.
 267.
 268.
 269.
 270.
 271.
 272.
 273.
 274.
 275.
 276.
 277.
 278.
 279.
 280.
 281.
 282.
 283.
 284.
 285.
 286.
 287.
 288.
 289.
 290.
 291.
 292.
 293.
 294.
 295.
 296.
 297.
 298.
 299.
 300.
 301.
 302.
 303.
 304.
 305.
 306.
 307.
 308.
 309.
 310.
 311.
 312.
 313.
 314.
 315.
 316.
 317.
 318.
 319.
 320.
 321.
 322.
 323.
 324.
 325.
 326.
 327.
 328.
 329.
 330.
 331.
 332.
 333.
 334.
 335.
 336.
 337.
 338.
 339.
 340.
 341.
 342.
 343.
 344.
 345.
 346.
 347.
 348.
 349.
 350.
 351.
 352.
 353.
 354.
 355.
 356.
 357.
 358.
 359.
 360.
 361.
 362.
 363.
 364.
 365.
 366.
 367.
 368.
 369.
 370.
 371.
 372.
 373.
 374.
 375.
 376.
 377.
 378.
 379.
 380.
 381.
 382.
 383.
 384.
 385.
 386.
 387.
 388.
 389.
 390.
 391.
 392.
 393.
 394.
 395.
 396.
 397.
 398.
 399.
 400.
 401.
 402.
 403.
 404.
 405.
 406.
 407.
 408.
 409.
 410.
 411.
 412.
 413.
 414.
 415.
 416.
 417.
 418.
 419.
 420.
 421.
 422.
 423.
 424.
 425.
 426.
 427.
 428.
 429.
 430.
 431.
 432.
 433.
 434.
 435.
 436.
 437.
 438.
 439.
 440.
 441.
 442.
 443.
 444.
 445.
 446.
 447.
 448.
 449.
 450.
 451.
 452.
 453.
 454.
 455.
 456.
 457.
 458.
 459.
 460.
 461.
 462.
 463.
 464.
 465.
 466.
 467.
 468.
 469.
 470.
 471.
 472.
 473.
 474.
 475.
 476.
 477.
 478.
 479.
 480.
 481.
 482.
 483.
 484.
 485.
 486.
 487.
 488.
 489.
 490.
 491.
 492.
 493.
 494.
 495.
 496.
 497.
 498.
 499.
 500.
 501.
 502.
 503.
 504.
 505.
 506.
 507.
 508.
 509.
 510.
 511.
 512.
 513.
 514.
 515.
 516.
 517.
 518.
 519.
 520.
 521.
 522.
 523.
 524.
 525.
 526.
 527.
 528.
 529.
 530.
 531.
 532.
 533.
 534.
 535.
 536.
 537.
 538.
 539.
 540.
 541.
 542.
 543.
 544.
 545.
 546.
 547.
 548.
 549.
 550.
 551.
 552.
 553.
 554.
 555.
 556.
 557.
 558.
 559.
 560.
 561.
 562.
 563.
 564.
 565.
 566.
 567.
 568.
 569.
 570.
 571.
 572.
 573.
 574.
 575.
 576.
 577.
 578.
 579.
 580.
 581.
 582.
 583.
 584.
 585.
 586.
 587.
 588.
 589.
 590.
 591.
 592.
 593.
 594.
 595.
 596.
 597.
 598.
 599.

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

[illegible]

PRADO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS

— 3 —

1950

Don't Roberto

REC'D PAUL, N. Y. LETTER 2 09 AGO 05 1570

CONFIDENTIAL

~~OS SELOS DE CANCELAMENTOS E DA SERVENÇA~~
~~DA JUSTIÇA PAGOS POR MARRA~~

JOAO FERNANDES SOARES DE MENDONÇA

3º RI-SP
03 OUT. 2017
DIGITALIZADO

[REDACTED] 2, 77
 [REDACTED] 0, 00
 [REDACTED] 26