Aj. 11/14

R. 1 - MATRICULA N.º 6599 / 15

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

REGISTRO N.º 369 / 16

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

= I =

DO IMOVEL:

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 Imoveis 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 Joqquina Pires Bernardino, uma parte ideal, correspondente a dois terços do prédio velhoe seus respectivo terreno, na avenida Celso Garcia, numero, cento e oitenta e sete, antigo cincoenta e um, outrora dezenove, esquina da Rua Dr. Costa Valente numeros cincoenta e quatro, setenta, setenta e quatro, oitenta e quatro e oitenta e seis, medindo 7,00 metros de frente para a Avenidade 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 clausula anterior foi construido um predio, denominado "ALBERTO PINTO RIBEIRO".

2) - O Edificio é composto de (quatro) lojas terreas e 4 (quatro) pavimentos, para 16 (dezesseis) conjuntos e oito apartamentos.

3) - O andar terreo contém 4 (quatro) lojas e a entrada principal do edificio, hall de circulação, deposito 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.

5) - O ático contem caixa de escadas, casa de maquinas e caixa d'agua.

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

- III -

DAS UNIDADES:-

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

ANDAR TÉRREO	-	LOJAS 1, 2, 3, e 4 - area total das lojas é de 310,00 metros quadrados;
1º ANDAR	-	CONJUNTOS 101, 104, 105, 107 APARTS.,11 e 12 - area total de 310,00 metros quadrado
2º ANDAR	-	CONJUNTOS 201, 204, 205, 207, APARTS., 21 e 22 - Area total de 310,00 metros quadrados.;
3º ANDAR	-	CONJUNTOS 301, 304, 305, 307, APARTS., 31 e 32 - Area total de 310,00 metros quadrados.;
4º ANDAR	-	CONJUNTOS 401, 404, 405, 407, APARTS., 41 e 42 - Area total de 310,00 metros quadrados.;
ZELADOR	-	Acima do 4º andar com uma area comum do - condominio 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 area 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 area de 58,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,028%.;

LOJA Nº 3, localizada á Rua Dr. Costa Valente, nº 74, contendo a area 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 area 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 area comum de .. 11,86 m2 e uma area util 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 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 105:- Localizado no 1º 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 107:- Localizado no 1º 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 11 :- Localizado no 1º 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 12 :- Localizado no 1º 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%.

SEGUNDO ANDAR :-

Conjunto nº 201:- Localizado no 2º andar com a area comum de 11,86 m2, e uma area util 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 area comum de 11,86 m2, e uma area util 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 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 207:- Localizado no 2º 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 21 :- Localizado no 2º 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 22 :- Localizado no 2º 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%.

TERCEIRO ANDAR

Conjunto nº 301:- Localizado no 3º andar com a area comum de 11,86 m2, e uma area util 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 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 305:- Localizado no 3º 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 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 umtotal de 95,00 m2, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,065%.

QUARTO ANDAR

Conjunto 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 condominio.

.....

.....

.....

DA CONVENÇÃO:-

O "EDIFICIO ALBERTO PINTO RIBEIRO" - Fica 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 CONDOMINIO:

=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 constituidas pelas chamadas "UNIDADES AUTONOMAS" já descritas e confrontadas no presente instrumento e as segundas são constituidas pelas chamadas partes comuns.

2- São PARTES COMUNS do condomínio portanto inalienáveis e indivisiveis, 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 edificio - as paredes, excetos as internas das unidades autonômas 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 agua, luz, fôrça, gás, telefone e esgôto, bem como os condutores de águas pluviais, os ramais de eletrecidade destinados a depêndencias de propriedades uso comuns e seus terminais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de àgua e os respectivos reservatórios; os elevadores e respectiva casa de máquinas; os compartimentos dos medidores de luz, força, àgua e gás; os depositos de lixo e seus condutores, os muros - de divisa com propriedade limítrofes e tudos 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 econfrontados no presente instrumento.

= B =

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

4- As PARTES COMUNS (ou partes de condomínio) terão destino compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

5- As UNIDADES AUTONOMAS (ou parte de propriedade exclusiva), terão aseguinte 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 te o direito de usar e usofluir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do edificio.

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 harario para sua realização, em função do sossêgo 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 seguinte:-

a) o direito de livremente dispôr ou onerar sua respetiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à aquisição e o direito de constituir ônus sôbre 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 Assembelias Gerais dos condôminos, respeitando o que se dispões 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 ítem 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 da 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 interêsses individuais estão condicionados às normas de bôa 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- E' 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 RI-SP
03 ... 2007
DIGITALIZADO

b) decorar as partes de esquadrias externas com tonalidades ou côres 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 edificio.

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

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

13- Sem prejuizo do dispôsto na clausula anterior, o condômino faltoso ou o titular de direito à aquisição de unidade autonôma, tambem 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 vêzes 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 obrigatóriamente 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 edifíco, serão rateadas apenas entre os condôminos do mesmo.

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

3º RI-SP
03 2017
DIGITALIZADO

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 eleborado pelo síndico e votado pela assembleia Gerao Ordinária do edifício, um orçamento dessas despesas de custeio, rateando-se a quota parte cabente à cada condômino outitular de direito à aquisição de unidade autônoma, atrvés 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 val=ôres orçados, desde que, no periodo de um trimestre, essas despesas normais de custeio não excedam a metade do valôr orçado para êsse trimestre; quando se atingir êsse limite, deverá ser convocado outra Assembléia para aprovação das despesas exedentes e decisão em tôrno 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 auxilio 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 sucessôres, em caso de alienação.

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

§ 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 responsavel:-

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 honorarios advocatícios, êstes nunca inferior a 20% (vinte por cento) sôbre 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 Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

23- As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão de Janeiro a ma rço 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 sôbre as contas prestadas pelo Síndico, em relação ao exercicio anterior;

c - examinar e deliberar sôbre o orçamento organizado pelo Síndico, para o exercicio que se inicia, fixando as quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe nesta Convenção;

d -:examinar deliberar sôbre as resoluções do síndico e sôbre quaisquer outros assuntos de interêsse dos condôminos;

e - examinar,digo Impôr multas aos condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidade autônomas, infratores da presente Convenção

3º RTSP
03 OUT. 2017
DIGITALIZADO

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 referentes ao condomínio, que lhe forem propostas.

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

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

26- As convocações para as Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão sempre efetivamente pelo síndico, de comum acôrdo 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 Assembléias Extraordinárias, solicitadas pelos condôminos que representem pelo menos 1/4 dos votos do edifício. Na primeira convocação, instalar-se-á, válidamente, a Assembléia 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, porem, nas deliberações, o "qorum" que fôr exigido para assuntos especiais, que adiante se declaram.

27- Os co-propritários presentes às Assembléias 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 Assembléias serão dirigidas por um Presidente de escolha dos condôminos presentes; êsse Presidente nomeará um Secretario para auxilia-lo nos trabalhos e para a redação da ata da reunião.

29- As deliberações nas Assembléias 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 Assembléia; as delibera ções tomadas obrigam ina-

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

30 - A cada unidade autônoma, corresponderá um voto nas Assembléias dos condônimos.

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

32- Sòmente se computará em qualquer deliberação o voto do condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma que estiver quites com todos os pagametos 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 Assembléia Geral para administrar o condomínio, um SÍNDICO , cujo mandato será de dois anos, permitda a re-eleição; na Assembléia será estabelecida, se houver sua remuneração, bem como suas atribuições que não constarem expressamente da Lei; O Síndico poderá ser distituido pelo voto de 2/3 dos condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária, especialemante convocada para esse fim; o síndico poderá ser pessoa fisica ou juridica, devendo ser, porém, condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.

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

§ PRIMEIRO- O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a pessôa fisica ou juridica de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprova çao da Assembléia Geral Ordinária.

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

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

37- O CONSELHO CONSULTIVO - será compòsto 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 -

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 constituido para o edificio, um FUNDO DE RESERVA, para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com êle, atrvés de deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, especialemnte convocada para tal fim.

40- Todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas concorrerão obrigatoriamente para a formação dêsse FUNDO DE RESERVA, com uma importancia correspodente a 1% (hum por cento) sôbre todos os pagamentos que fizerem ao síndico, a título de amortização das despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias. O FUNDO DE RESERVA, deverá ser repôsto sempre que sofra diminuição, atravez 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 tambem será objeto de Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialemante para êsse 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 aconselhaveis para a perfeita regularização do presente.

São Paulo, 09 AGO 1976

NADURO DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS

Alberto

Pinto Ribeiro

SÃO PAULO, 9 DE AGO. DE 1970

OS SELOS DO EMOLUMENTOS E DA SERVENTIA DA JUSTIÇA PAGOS POR VERBA

JOÃO FERNANDO SOARES DE MENDONÇA

3º RI-SP
03 OUT. 2017
DIGITALIZADO