

## INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### “EDIFÍCIO COMERCIAL MARIA SANTOS”

Engeform Construções e Comércio Ltda., com sede em São Paulo – SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.931, 1º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa jurídica, inscrita no sob o nº CNPJ 48.246.920/0001-10, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE nº 35.216.681.218, em sessão de 27.12.2000, e última Alteração e Consolidação Contratual arquivada sob o nº 160.773/04-0, neste ato representada, nos termos da “Cláusula Sétima”, de seu Contrato Social, por seus Diretores Superintendentes, Srs. Arnaldo Landi de Souza Mello e Reynaldo Dabus Abucham, brasileiros, casados, engenheiros, portadores das Cédulas de Identidade RG nº 8.957.427-SSP-SP e 34.200-AP, e inscritos no CPF/MF sob os nº. 563.654.208-97 e 220.040.508-10, respectivamente, doravante designada **INSTITUIDORA**, na qualidade de Titular de Domínio da totalidade do imóvel e de Instituidora do empreendimento Condomínio Edifício Maria Santos, construído em terreno localizado na Alameda Santos, esquina com Rua Maria Figueiredo - esquina Sudoeste - São Paulo – SP, objeto da Matrícula nº 87.490, do 1º Cartório de Registro de Imóveis deste município e comarca, devidamente cadastrado na Prefeitura sob Contribuinte nº 036.004.0001-0/0002-9/0050-9/0051-7, doravante denominado simplesmente **EDIFÍCIO**, vem instituir, com base na Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e na Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a presente **“INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO”**, doravante denominada simplesmente **CONVENÇÃO**, edilício, nos termos das cláusulas e condições a seguir:

#### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1) As unidades autônomas que compreendem os conjuntos de escritórios do **EDIFÍCIO** são de destinação **“não residencial”**;
- 1.2) O condômino ou condôminos, deverá(ão) observar que:

Folha - 1132



- a) quanto ao uso e utilização de unidade autônoma e parte de propriedade de uso comum, as regras da presente Convenção se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por todos aqueles que tenham posse ou detenção sobre as mesmas;
  - b) quanto ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas;
- 1.3) O estabelecido na letra "a", do item , o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular de direitos sobre a unidade não terá qualquer representação perante o EDIFÍCIO, ficando o proprietário ou titular desse direito sobre as unidades responsável pelas infrações, danos e eventual débito por aquele provocado;
- 1.4) O EDIFÍCIO é constituído de duas partes distintas, a saber:
- a) uma, composta de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos; e
  - b) outra, composta de propriedade e uso exclusivos;

## CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

- 2.1) As partes de propriedade e uso comuns do EDIFÍCIO, além das estabelecidas no § 2º, do Artigo 1.331, do Código Civil, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:
- a) **4º Subsolo:** 46 (quarenta e seis) vagas para automóveis, sendo 20 vagas pequenas, 22 vagas médias, 4 vagas grandes, não numeradas, todas em locais individuais e indeterminados, com utilização de manobrista; circulação de veículos; rampas; uma escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; dutos de ventilação da garagem e depósitos; duto de exaustão da garagem; um hall de elevadores; seis poços de elevadores com parada no andar; instalações; poços de recalque de águas servidas, esgoto e águas pluviais; casa de máquinas dos elevadores hidráulicos; shafts de instalações e vazios;
  - b) **3º Subsolo:** 44 (quarenta e quatro) vagas para automóveis, sendo 20 vagas pequenas, 22 vagas médias, 2 vagas grandes, não numeradas, todas em locais individuais e indeterminados, com manobra com auxílio de



manobrista; circulação de veículos; rampas; uma escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; dutos de ventilação da garagem; duto de exaustão da garagem; um hall de elevadores; seis poços de elevadores com parada no andar; casa de bombas de recalque de água fria; reservatório para 110m<sup>3</sup> de água; shafts de instalações; sala de geradores; sala de Quadro Geral de Baixa Tensão – QGBT e vazios;

- c) **2º Subsolo:** 46 (quarenta e seis) vagas, sendo para automóveis, 18 vagas pequenas, 22 vagas médias, 2 vagas grandes, não numeradas, todas em locais individuais e indeterminados, com manobras a serem utilizadas com auxílio de manobrista; 3 vagas para motos; 1 vaga para deficiente; circulação de veículos; rampas; vestiário masculino; uma escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; dutos de ventilação da garagem; duto de exaustão da garagem; um hall de elevadores; seis poços de elevadores com parada no andar; shafts de instalações; ambiente para previsão de instalação de geradores complementares; sala de Quadro Geral de Baixa Tensão – QGBT e vazios;
- d) **1º Subsolo:** 48 (quarenta e oito) vagas sendo: para automóveis, 18 vagas pequenas; 18 vagas médias, não numeradas, todas em locais individuais e indeterminados, com manobras a serem utilizadas com auxílio de manobrista; 11 vagas para motos; 1 vaga para deficiente; circulação de veículos; rampas; vestiário feminino; copa; depósito para material de limpeza; depósito para lixo; cabine de barramento; centro de medição; DG de telefonia; sala de telefonia; sala dos exaustores dos subsolos; uma escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; dutos de ventilação da garagem; duto de exaustão da garagem; um hall de elevadores; um hall para recepção de veículos; seis poços de elevadores com parada no andar; shafts de instalações e vazios;
- e) **Térreo:** guarita; acessos de veículos; acesso de deficientes físicos; acesso de pedestres; saída de veículos; circulação de veículos; marquise; duas escadas pressurizadas, com porta corta-fogo, de acesso aos demais pavimentos; uma escada de acesso ao primeiro subsolo com porta corta-fogo; jardins; rampas; acesso aos escritórios; 6 (seis) poços de elevadores com parada no andar; hall de elevadores; pilotis do EDIFÍCIO; recepção, sanitário para deficientes femininos e sanitário para deficientes masculinos; shafts de instalações; sala para uso de seguranças e manobristas; espelho d'água e vazios; 1



- f) **Mezanino:** escada pressurizada com porta corta-fogo de acesso aos demais pavimentos; hall; 4 (quatro) poços de elevadores, sendo dois com parada no andar; sala de controle da automação predial, com banheiro privativo; sala administrativa com banheiro privativo; sala de máquinas para ar condicionado da recepção e da sala de administração; shafts de instalações; circulação e vazios;
- g) **Pavimento Tipo (1º ao 14º Andar):** 4 (quatro) poços de elevadores com parada no andar; hall de elevadores; duas (02) escadas pressurizadas de acesso aos demais pavimentos com portas corta-fogo; circulações; shafts e vazios;
- h) **Ático** 1 (uma) escada pressurizada de acesso aos demais pavimentos, com porta corta-fogo; circulação; shafts; barrilete; terraço; casa das máquinas de quatro elevadores; bombas para circulação de água do sistema de ar condicionado; ventiladores para captação do ar externo; torre de resfriamento; bombas do sistema auxiliar de refrigeração e vazios;
- i) **Cobertura:** uma (01) escada de acesso aos demais pavimentos, com porta corta-fogo; laje impermeabilizada; reservatório para 111m³ de água; chillers (2) e vazios.

2.2) As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta convenção ou consentimento dos condôminos, tomado em assembléia geral, na forma do item 5.3.10.1, letra "e".

**CAPÍTULO III – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS**

3.1) São partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, denominadas "unidades autônomas", e de domínio individual, aquelas adiante identificadas:

**3.1.1) LOCALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO**

**UNIDADE AUTÔNOMA ESCRITÓRIOS E DEPÓSITOS**

PAVIMENTO	ESCRITÓRIO Nº	DEPÓSITO RESPECTIVO Nº
1º Pavimento	11 e 12	01 e 02 - 4º SS
2º Pavimento	21 e 22	03 e 04 - 4º SS
3º Pavimento	31 e 32	05 e 06 - 4º SS
4º Pavimento	41 e 42	07 e 08 - 4º SS
5º Pavimento	51 e 52	09 e 10 - 4º SS



6º Pavimento	61 e 62	11 e 12 – 4º SS
7º Pavimento	71 e 72	13 e 14 – 4º SS
8º Pavimento	81 e 82	15 e 16 – 4º SS
9º Pavimento	91 e 92	17 e 18 – 4º SS
10º Pavimento	101 e 102	19 e 20 – 4º SS
11º Pavimento	111 e 112	21 e 22 – 4º SS
12º Pavimento	121 e 122	23 e 24 – 4º SS
13º Pavimento	131 e 132	25 – 4º SS e 26 – 3º SS
14º Pavimento	141 e 142	27 e 28 – 3º SS

SS - subsolo

### 3.1.2) ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

As áreas foram calculadas segundo o critério de áreas reais definido pela NBR 12721, importando o EDIFÍCIO em 11.815,55m<sup>2</sup>, sendo que deste total 10.833,98m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 981,57m<sup>2</sup> em áreas descobertas. A fração ideal no solo e nas outras partes comuns neste caso específico é o próprio coeficiente de proporcionalidade constante da coluna 31, do quadro II, da NBR 12721.

Em cumprimento ao disposto na letra "i", do Artigo 32, da Lei nº 4.591/64, a INSTITUIDORA apresenta, abaixo, a discriminação das áreas, em metros quadrados, e das frações ideais das unidades autônomas.

Cada uma dessas unidades autônomas tem as seguintes áreas e frações ideais no terreno e nas coisas comuns:

#### UNIDADES AUTÔNOMAS ESCRITÓRIOS, COM RESPECTIVOS DEPÓSITOS

ESCRITÓRIO	DEPÓSITO	Área privativa m <sup>2</sup>	Área comum m <sup>2</sup>	Área total m <sup>2</sup>	Fração ideal %
11	01	182,870	242,091	424,961	3,60923
12	02	182,770	242,055	424,825	3,60813
21	03	182,800	242,066	424,866	3,60846
22	04	182,770	242,055	424,825	3,60813
31	05	182,950	242,119	425,069	3,61012
32	06	182,830	242,077	424,907	3,60879
41	07	182,690	242,006	424,636	3,60658



42	08	182,640	242,010	424,650	3,60670
51	09	182,640	242,010	424,650	3,60670
52	10	182,640	242,010	424,650	3,60670
61	11	182,480	241,953	424,433	3,60493
62	12	182,770	242,055	424,825	3,60813
71	13	182,680	242,024	424,704	3,60714
72	14	182,680	242,024	424,704	3,60714
81	15	182,680	242,024	424,704	3,60714
82	16	182,780	242,059	424,839	3,60824
91	17	182,550	241,978	424,528	3,60570
92	18	182,780	242,059	424,839	3,60824
101	19	183,070	242,161	425,231	3,61144
102	20	183,070	242,161	425,231	3,61144
111	21	183,030	242,147	425,177	3,61100
112	22	182,330	241,900	424,230	3,60327
121	23	182,230	241,865	424,095	3,60217
122	24	182,520	241,967	424,487	3,60537
131	25	171,270	236,671	407,941	3,43986
132	26	171,920	236,901	408,821	3,44704
141	27	171,250	231,111	402,361	3,26611
142	28	171,250	231,111	402,361	3,26611

A disciplina do modo de utilização das vagas de garagem para automóveis incluídas na área comum, e sua distribuição para cada uma das unidades autônomas escritórios são aquelas expostas no Capítulo XII, adiante.

### 3.1.3) CONFRONTAÇÕES – UNIDADES AUTÔNOMAS

Referencial: de quem do hall dos elevadores olha para a entrada das unidades autônomas escritórios:

- **final 1:** pela frente confronta parte com o hall de elevadores, parte com o poço do elevador 2, parte com o shaft/instalações, parte com a escada 1 e parte com a área sobre o jardim da cobertura do primeiro subsolo (lateral direita do prédio para quem o olha da Alameda Santos) e pelo lado esquerdo



confronta com o conjunto de final 2; pelo lado direito confronta com a área sobre o jardim de fundos do terreno; nos fundos confronta com o jardim junto à Rua Maria Figueiredo.

- **final 2:** pela frente confronta parte com o hall de elevadores, parte com o poço do elevador 4, parte com o shaft/instalações, parte com a escada 2 e parte com a área sobre o acesso de veículos ao primeiro subsolo; pelo lado direito confronta com o conjunto de final 1; pelo lado esquerdo confronta com a área de circulação sobre o acesso principal ao prédio (frente à Alameda Santos); nos fundos confronta com o jardim junto à Rua Maria Figueiredo.
- **Depósitos:** conforme tabela de confrontações abaixo:
- **Referencial:** cada um dos depósitos, confronta, considerando-se o observador situado na área de circulação dos depósitos, de frente para o depósito, da seguinte forma:
- **Abreviações utilizadas:** DP – depósito; Parede – parede que compõe o perímetro dos subsolos; SO – sudoeste; SE – sudeste; NO – noroeste, NE – nordeste; AC- área de circulação do depósito; AG – área de garagem, PE – poço de elevador.

DEPÓSITO nº	SUBSOLO	DIREITA	ESQUERDA	FRENTE	FUNDOS
01	4º	DP 02	AC e AG	AC	AG
02	4º	DP 03	DP 01	AC	AG
03	4º	DP 04	DP 02	AC	AG
04	4º	DP 05	DP 03	AC	AG
05	4º	Parede NE	DP 04	AC	AG
06	4º	DP 07	Parede NE	AC	Parede SE
07	4º	DP 08	DP 06	AC	Parede SE
08	4º	DP 09	DP 07	AC	Parede SE
09	4º	DP 10	DP 08	AC	Parede SE
10	4º	DP 11	DP 09	AC	Parede SE
	4º	AG	DP 10	AC	Parede SE
	4º	DP 13	AG	AC	Parede SE
	4º	DP 14	DP 12	AC	Parede SE e DP 14
	4º	DP 15	Parede SE e DP 13	AC	Parede SE
	4º	DP 19	DP 14	AC	Parede SE
16	4º	DP 17	DP 15	AC	Parede SE
17	4º	DP 18	DP 16	AC	Parede SE



18	4º	Parede SO	SC e DP 17	AC	Parede SE
19	4º	DP 20	Parede SO	AC e DP 18	AG
20	4º	DP 21	DP 19	AC	AG
21	4º	DP 22	DP 20	AC	AG
22	4º	DP 23	DP 21	AC	AG
23	4º	AC e AG	DP 22	AC	AG
24	4º	DP 25	Casa de máquinas	AC - Casa de máquinas	PE - SO
25	4º	PE - hidráulicos	DP 24	AC	PE - SO
26	3º	PE - SO	AG	AC e DP 27	AG
27	3º	DP 28	DP 26	AC	PE - SO
28	3º	PE - hidráulicos	DP 27	AC	PE - SO

#### CAPÍTULO IV – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

4.1) O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

4.1.1) **DIREITOS:**

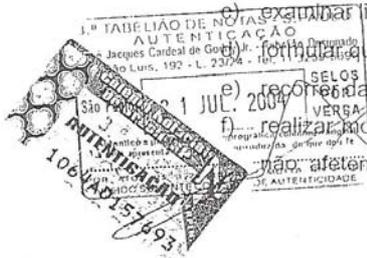
- a) usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;
- b) convocar assembléia geral, pela forma prescrita nesta convenção, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembléia e dela participar, estando quite;
  - b.1) o condômino, mesmo não estando quite, poderá votar nas deliberações das assembléias gerais que exijam o quorum da unanimidade, estabelecido pela lei e/ou por esta convenção;

c) examinar livros e arquivos do **EDIFÍCIO**;

d) formular queixas e reclamações, por escrito, ao síndico;

e) recorrer das decisões proferidas pelo síndico à assembléia geral;

f) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do **EDIFÍCIO** e que



respeitem as disposições legais pertinentes às construções, observando o disposto no item 4.3.

4.1.2) **DEVERES:**

- a) contribuir para as despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais e na medida da utilização, pelo condômino, das partes comuns de uso exclusivo, na forma dos arts. 1.334, I, e 1.340 do Código Civil;
- b) atualizar seu endereço constante nos registros do **EDIFÍCIO**;
- c) permitir ao síndico e seus prepostos, empregados, ou não, do **EDIFÍCIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação e conservação das demais unidades autônomas e partes comuns;
- d) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço, para atender ao disposto no item 4.2;
- e) destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;
- f) somente instalar aparelho individual de ar condicionado nas unidades autônomas, se admitindo a instalação de aparelho do tipo "self contained", desde que haja previsão técnica para tanto;
- g) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do **EDIFÍCIO** com pesos superiores aos previstos nos projetos executivos;
- h) não proceder a demanda de energia elétrica além da capacidade prevista para sua unidade autônoma;
- i) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- j) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

- 4.1.3) São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os adquirentes, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, sendo que os mesmos têm a especial obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção fixada nesta Convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, bem como



responder pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

- 4.1.4) O condômino que deixar de cumprir sua obrigação de efetuar o pagamento mensal das contribuições para as despesas condominiais de forma reiterada, assim considerada a falta de pagamento por duas (02) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, a ser decidido na forma da letra "g", do item 5.3.10.1, independentemente das perdas e danos que se apurarem.
- 4.2) O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **EDIFÍCIO**, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.
- 4.3) O condômino, para proceder a modificações em sua unidade autônoma, deverá comunicar, por escrito, ao Síndico a intenção de assim proceder com antecedência mínima de 7 (sete) dias corridos do início das modificações pretendidas, sem que isso implique exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino.
- 4.4) O condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado (item 7.7).

#### CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

##### 5.1) DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO

- 5.1.1) O **EDIFÍCIO** será administrado por um síndico, ~~personas física ou jurídica, que~~ poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.



- a) O síndico poderá ser assessorado por outros órgãos administrativos, por um subsíndico, também condômino, e, também eventualmente, por uma administradora (item 5.3).
- b) Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão escolhidos em assembléia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de dois (2) anos, o qual poderá renovar-se, exceção feita ao mandato do subsíndico conforme definido na letra b.1 a seguir. O cargo de subsíndico e dos conselheiros poderão deixar de ser preenchidos.
  - b.1) O subsíndico será escolhido em assembléia geral, com mandato de dois anos, sendo que para o primeiro mandato o subsíndico será eleito para um mandato de apenas um ano, devendo a seguir proceder-se a nova assembléia geral específica para a escolha do novo subsíndico.
- c) A primeira eleição será efetuada na primeira assembléia geral que se realizar. Cada mandato estender-se-á até a assembléia geral ordinária a ser realizada no segundo ano calendário após sua eleição.
- d) Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

5.1.2) Além das legais, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) convocar a assembléia dos condôminos, reuniões de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;
- b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c) dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- d) cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) fixar as atribuições do subsíndico;

Folha - 11 / 32



- g) elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano, orçamento este que deverá ser rigorosamente observado e respeitado, sendo certo que o primeiro orçamento será "pro rata" a partir da data da primeira assembléia geral e o dia 1º de janeiro do ano subsequente;
- h) elaborar balancete mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando à assembléia geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;
- i) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas e penalidades moratórias devidas;
- j) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do EDIFÍCIO, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação da Assembléia as despesas extra-orçamentárias;
- k) prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- l) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno;
- m) receber e dar quitação em nome do EDIFÍCIO, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha;
- n) efetuar seguro do EDIFÍCIO, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do EDIFÍCIO, em caso de destruição total ou parcial;
- o) efetuar seguros do EDIFÍCIO contra incêndio, quebra de vidros e de responsabilidade civil contra terceiros;
- p) resolver casos que, porventura, não tiverem a solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;
- q) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, quando constar de



relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembléia geral; livro de presença de condôminos na assembléia geral; livro de atas das reuniões de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de condôminos usuários, plantas, etc.

- r) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;
- s) determinar execução de obras e serviços autorizados pela assembléia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;
  - s.1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às expensas do condomínio, cujo valor será reembolsado dentro de quinze (15) dias corridos, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de vinte por cento (20%);
  - s.2) inadimplente, o condômino devedor incidirá nas penalidades previstas no capítulo IX;
  - s.3) as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo condomínio, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, que será reembolsado, nesta hipótese, das despesas que efetuar;
  - s.4) se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. Para os efeitos desta Convenção, são considerados excessivos os gastos superiores a quatro (4) vezes o valor mensal das despesas ordinárias de condomínio de um escritório tipo;
  - s.5) não sendo urgentes as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.





novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembléia geral ordinária.

## 5.2) DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

- 5.2.1) Poderá a assembléia geral, na forma do item 5.3.10.1, letra "a", instituir órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir. O Conselho Consultivo, eventualmente escolhido pela assembléia geral, será presidido pelo mais idoso de seus membros e terá as seguintes atribuições:
- a) assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;
  - b) elaborar as normas de conduta interna do EDIFÍCIO e as alterações que forem necessários, para uso das áreas recreativas do condomínio, se houver; e
  - c) convocar assembléia geral.
- 5.2.2) O Conselho Consultivo emitirá parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as.
- 5.2.3) No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá até a próxima assembléia geral.
- a) Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembléia geral será convocada para proceder a nova eleição, observado o disposto no item 5.3.10.1, letra "a".
- 5.2.4) O(s) órgão(s) escolhido(s) pelos condôminos reunir-se-á(ão) sempre que os interesses do EDIFÍCIO exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o disposto, no que couber, para as da assembléia geral.
- 5.2.5) Como órgão(s) de assessoria, suas decisões não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar a do Conselho, este poderá recorrer à assembléia geral.



### 5.3) DA ADMINISTRADORA

- 5.3.1) O síndico poderá contratar os serviços de empresa especializada na administração de condomínios, conceituada no mercado. A administradora terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico e procederá de acordo com suas determinações.
- 5.3.2) A administradora, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços pelo período contratualmente estabelecido, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.
- 5.3.4) As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembléia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **EDIFÍCIO** ou em outro local, mas sempre na cidade onde se situa o Condomínio.
- 5.3.5) A convocação da assembléia geral poderá ser efetuada:
- a) pelo síndico;
  - b) pelo(s) órgão(s) administrativo(s) ou de assessoria eventualmente escolhido(s) pela assembléia Geral;
  - c) por condôminos, que representem um quarto (1/4) dos votos do **EDIFÍCIO**
- 5.3.6) A assembléia geral será convocada por meio de edital de convocação, enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no **EDIFÍCIO**, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação e com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos.
- a) No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse do **EDIFÍCIO**".
  - b) Também serão indicados no edital de convocação, o dia, hora e local da realização da assembléia geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da assembléia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á trinta (30) minutos após a primeira convocação.



c) Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembléia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelos órgão(s) de assessoria de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico ou pelo órgão administrativo ou de assessoria eventualmente escolhido pela assembléia geral, ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino.

5.3.7) As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito, podendo ser ou não condômino.

a) Caberá ao presidente da assembléia geral:

a.1) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

a.2) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembléia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

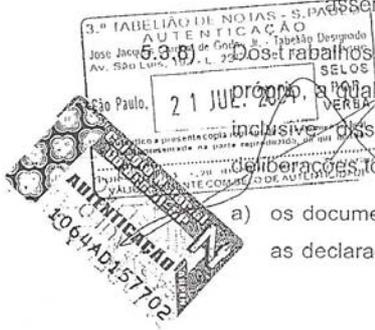
a.3) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

a.4) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

a.5) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembléia geral;

5.3.8) Os trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à assembléia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados



seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no EDIFÍCIO;

b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

5.3.8.1) A ata da assembléia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembléia geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente, e levada a registro no registro de títulos e documentos. Poderá a assembléia geral, observado o disposto no item 5.3.10.1, letra " a ", deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

5.3.8.2) Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção será averbada no registro de imóveis competente.

5.3.8.3) A cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 10 (dez) dias corridos da data da assembléia geral, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, no prazo de 7 (sete) dias corridos, sendo certo que o silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável, pelo condomínio, do texto contido na ata.

5.3.8.4) A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso somente no efeito devolutivo à próxima assembléia geral, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

5.3.9) A primeira assembléia geral ordinária, denominada, também, de assembléia geral de instalação, será realizada quando convocada pela INSTITUIDORA, estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção ("habite-se"), com as seguintes atribuições:

a) eleger o primeiro síndico, subsíndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, que poderão receber um mandato-tampão até a primeira assembléia geral ordinária que se realizar;

elaborar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual;  
deliberar sobre a medida e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do condomínio e de sua administração;



d) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

5.3.9.1) As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente, sempre até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social (item 5.1.2, letra "b") e a ela competirá, principalmente:

- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;
- c) eleger o síndico, subsíndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;
- d) impor multa a condômino;
- e) conhecer e decidir recurso de condômino;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

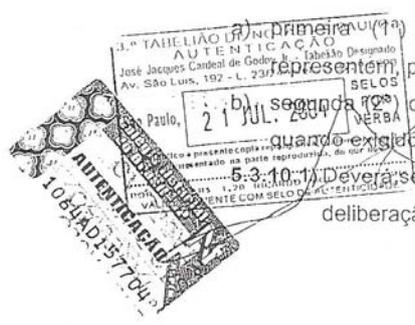
5.3.9.2) A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros fins, sobre:

- a) matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente convenção;
- c) destituição do síndico, subsíndico e/ou dos membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) substituição da administradora ou restrição de suas funções.

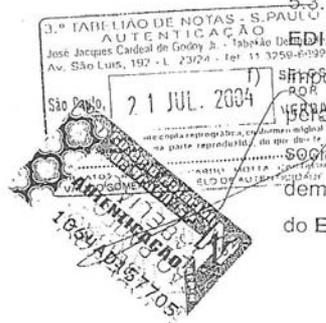
5.3.10) Para instalação da assembleia geral será observado o seguinte quorum:

a) Primeira convocação: maioria dos condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais do Condomínio;  
b) Segunda convocação: qualquer número de votos do EDIFÍCIO, salvo quando exigido quorum especial.

5.3.10.1) Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quorum para deliberação em assembleia geral:



- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um dos presentes);
- b) destituição do síndico, subsíndico, membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; alteração das "Normas de Conduta interna do EDIFÍCIO" : maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um dos presentes);
- b.1) quando a assembléia for especialmente convocada para o fim estabelecido no §2º do artigo 1.348 do Código Civil, poderá, igualmente, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio;
- c) reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do EDIFÍCIO, ou ameaça de ruína; realização de obras úteis no condomínio: maioria dos votos do EDIFÍCIO (metade mais um dos presentes e não presentes);
- d) modificação desta convenção, e do regimento interno, inclusive acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 ( dois terços) dos votos do EDIFÍCIO ( dos presentes e dos não presentes);
- e) modificação das "Condições Gerais" desta convenção, do "Capítulo VI - "Do Seguro", do "item 2.2" e dos "itens 5.3.10 e 5.3.10.1", total ou parcialmente: 3/4 (três quartos) dos votos do EDIFÍCIO (dos presentes e não presentes);
- f) imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o condomínio; ou por reiterado comportamento anti-social, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores: 3/4 (três quartos) dos votos do EDIFÍCIO (dos presentes e não presentes);



- g) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro **EDIFÍCIO**, destinado a conter novas unidades imobiliárias; mudança da destinação do **EDIFÍCIO**, ou da unidade imobiliária; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns: unanimidade dos votos do **EDIFÍCIO** (dos presentes e não presentes).
- 5.3.11) Na assembléia geral, os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno e nas outras partes comuns, não se computando os votos em branco.
- 5.3.11.1) Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembléia geral.
- 5.3.11.2) O condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, obedecido o previsto no item 4.1.1, alínea "b.1".
- 5.3.12) As decisões da assembléia geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência, nos termos do art. 111, do Código Civil.
- 5.3.13) Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembléia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.
- 5.3.14) O condômino poderá ser representado na assembléia geral por procurador, bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico, que o encaminhará ao presidente da assembléia geral, ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.



5.3.15) A assembléia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo, desde que todos os condôminos tenham sido convocados para a reunião. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

5.3.15.1) O prosseguimento da assembléia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior.

5.3.16) A assembléia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas, em ata única.

**CAPÍTULO VI – DO SEGURO**

6.1) O Condomínio do **EDIFÍCIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio, quebra de vidro ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

6.1.1) Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

6.2) Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil brasileiro, ~~cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.~~

6.3) No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.



**CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

- 7.1) Cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam.
- 7.1.1) O síndico enviará a cada condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.
- 7.1.2) Se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, o síndico deverá fixar os respectivos vencimentos.
- 7.2) As frações ideais de participação nos encargos e receitas são aquelas abaixo explicitadas e, que correspondem à fração ideal no terreno e nas partes comuns, e à fração ideal de poder político:

Unidade Autônoma	Participação no rateio do EDIFÍCIO %
11	3,60923
12	3,60813
21	3,60846
22	3,60813
31	3,61012
32	3,60879
41	3,60658
42	3,60670
51	3,60670
52	3,60670
61	3,60493
62	3,60813
71	3,60714
72	3,60714
81	3,60714



82	3,60824
91	3,60570
92	3,60824
101	3,61144
102	3,61144
111	3,61100
112	3,60327
121	3,60217
122	3,60537
131	3,43986
132	3,44704
141	3,26611
142	3,26611

7.3) São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do EDIFÍCIO;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração da administradora;
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do item 4.3;
- f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do EDIFÍCIO;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo EDIFÍCIO aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva



- h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.
- 7.4) O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.
- 7.5) Os condôminos suprirão o EDIFÍCIO das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembléia geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante dos itens 7.1 e 7.1.2.
- 7.6) As obras úteis e voluptuárias que interessarem à estrutura integral do prédio serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembléia geral, na forma do item 5.3.10.1, letras "c" e "d", ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.
- 7.7) As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobrados do condômino responsável.

#### CAPÍTULO VIII – DO FUNDO DE RESERVA

- 8.1) Fica criado o fundo de reserva do EDIFÍCIO, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas :
- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
  - b) juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
  - c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
  - d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.
- 8.2) A assembléia geral de instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva, observando o disposto no item 5.3.10.1, letra "a".
- 8.3) O síndico poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.
- 8.4) Ressalvado o disposto no item 8.3, a assembléia geral poderá autorizar a utilização do fundo de reserva, na forma do item 5.3.10.1, letra "a".



impostos devidos à Fazenda Nacional, contados dia a dia, e da multa moratória prevista em lei, de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor do principal, corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos, desde já, em 10% (dez por cento) do montante da dívida.

9.3.1) Atualmente, e por força do disposto no artigo 1.336, § 2º, do Código Civil, a multa moratória no pagamento contribuições condominiais e de 2% (dois por cento) acima.

9.3.2) Se e enquanto não aumentada, por lei, a multa moratória será cobrada na alíquota de 2% (dois por cento).

9.3.3) Mas, se e quando aumentada por lei, a nova multa moratória será aplicada em todos os pagamentos vencidos e não pagos após a entrada em vigor da nova lei, imediatamente e de pleno direito, independentemente de autorização de assembléia ou de re-ratificação da presente convenção de condomínio.

9.3.4) Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, "ad referendum" da assembléia geral.

9.4) Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar, por escrito, o condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código civil.

#### CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1) A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, a qualquer oportunidade, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.



- 10.1.1) A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor.
- 10.2) A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.
- 10.3) O EDIFÍCIO não será responsável:
- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
  - b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos, os locatários ou usuários, inclusive e especialmente em quaisquer máquinas e/ou equipamentos e /ou instalações colocadas em suas respectivas unidades autônomas;
  - c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, locatários ou usuários aos empregados do EDIFÍCIO.

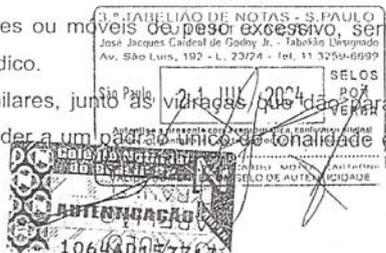
#### CAPÍTULO XI – DO REGIME INTERNO

- 11.1) O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos do EDIFÍCIO.
- 11.2) O zelador atenderá as solicitações dos condôminos, obedecendo às disposições da convenção do condomínio e deste regimento interno.
- 11.3) Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo zelador e transmitidas ao síndico as dificuldades porventura existentes.
- 11.4) Os serviços dos funcionários do EDIFÍCIO serão dirigidos pelo zelador, sob supervisão do síndico.
- 11.5) Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do regimento interno, considerando-se motivo de justa causa à demissão a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas estipulações.



11.6) Deve o condômino observar o que segue:

- a) não abandonar torneiras ou registros de água abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando escoamento de água com prejuízo ao condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b) não instalar nas paredes do **EDIFÍCIO** fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa, ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- c) não remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;
- d) não usar, ceder ou a lugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do **EDIFÍCIO** ou permitir sua utilização por empresa que pratique atividade irregular ou ilícita, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou do **EDIFÍCIO**;
- e) não estender roupas ou similares em peitoris, janelas, terraços, varandas e amuradas, prejudicando a estética do **EDIFÍCIO**, e nem colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- f) não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;
- g) zelar pelo asseio e segurança do **EDIFÍCIO**, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para cada tipo de lixo, nas cores indicadas pelo Síndico;
- h) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública.
- i) não manter em sua unidade autônoma cofres ou móveis de peso excessivo, sem expresso conhecimento e autorização do síndico.
- j) na utilização de cortinas, persianas, ou similares, junto às vidraças, que dá para áreas externas do **EDIFÍCIO**, terão que atender a um padrão único de tonalidade e



tipo, garantindo a padronização das fachadas externas. O padrão adotado para o EDIFÍCIO é: cortina rolô MechoShade Uniflex, Sherrweave 4005, cor Alabaster.

## CAPÍTULO XII - DAS VAGAS DE GARAGEM

- 12.1) A numeração e indicação dos locais das vagas nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas. Poderá ser alterada, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete redução ou aumento dessa mesma quantidade de vagas, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.
- 12.2) As cento e oitenta e quatro (184) vagas de garagem para veículos, destinadas ao uso dos condôminos, serão distribuídas da seguinte forma:
- 6 (seis) vagas por unidade autônoma de escritório ( conjuntos 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141 e 142) ;
  - as áreas das vagas de garagem de veículos estarão incluídas na área comum de construção de cada unidade autônoma.
  - das 184 vagas acima referidas duas vagas são para uso exclusivo de deficientes, quatorze para motos e 168 vagas para veículos das unidades autônomas, conforme alínea "a" acima.
- 12.3) Tendo em vista a estrutura funcional do EDIFÍCIO, para o bom funcionamento e prestação dos serviços do estacionamento de veículos, as garagens, integrantes da área comum, serão utilizadas com auxílio de manobrista, e poderão ser locadas ou arrendadas pelo condomínio a uma empresa operadora de garagem, que não se confunde com a empresa administradora do condomínio, com renda revertida em favor dos beneficiários e nas proporções estabelecidas no Capítulo VII, devendo a área de garagem ser ocupada na forma mais conveniente a seu pleno funcionamento.
- 12.4) Algumas vagas de garagem, integrantes da área comum, por estarem situadas em locais cujo acesso necessita de passagem por outra, não perdem a autonomia na sua utilização, pois essa utilização depende do auxílio de manobristas.



- 12.5) As 2 (duas) vagas de garagem para deficientes físicos e as quatorze vagas para motos, computadas no total citado em 12.2 acima, serão de uso comum do condomínio.

### CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

- 13.1) Durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização do EDIFÍCIO, e tendo em vista dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a administradora será uma empresa indicada pela INSTITUIDORA, ficando, pois, investida de todos os poderes necessários para, em nome do EDIFÍCIO, representá-lo no respectivo contrato.
- 13.1.1) A remuneração da administradora, seu valor, periodicidade e índice de reajustes serão estabelecidos de conformidade com os usos e costumes da ocasião da contratação.
- 13.2) Na primeira assembléia geral que se realizar após a instalação do condomínio de utilização, serão escolhidos o síndico, os membros do(s) órgão(s) administrativo(s) ou de assessoria e o subsíndico, se houver.
- 13.3) É permitido à INSTITUIDORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda ou primeira locação na frente do EDIFÍCIO, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do EDIFÍCIO, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto dita INSTITUIDORA tiver unidades autônomas à venda ou primeira locação.
- 13.4) É permitida à INSTITUIDORA e a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto a entrada social do EDIFÍCIO, sendo que os condôminos não poderão retirá-la.
- 13.5) Fica assegurado, em caráter irrevogável e irretratável, o direito perpétuo da Itacaré Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.321.359/0001-50, com sede nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, cj. 82-B, de utilização das secções das fachadas e cobertura e/ou do topo do EDIFÍCIO, acesso ao Ático, observando as seguintes restrições:

- a) preferencialmente, somente poderão ser utilizadas das testeiras de coroamento da parede, em arco, no topo do EDIFÍCIO;



- 12.5) As 2 (duas) vagas de garagem para deficientes físicos e as quatorze vagas para motos, computadas no total citado em 12.2 acima, serão de uso comum do condomínio.

### CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

- 13.1) Durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização do EDIFÍCIO, e tendo em vista dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a administradora será uma empresa indicada pela INSTITUIDORA, ficando, pois, investida de todos os poderes necessários para, em nome do EDIFÍCIO, representá-lo no respectivo contrato.
- 13.1.1) A remuneração da administradora, seu valor, periodicidade e índice de reajustes serão estabelecidos de conformidade com os usos e costumes da ocasião da contratação.
- 13.2) Na primeira assembléia geral que se realizar após a instalação do condomínio de utilização, serão escolhidos o síndico, os membros do(s) órgão(s) administrativo(s) ou de assessoria e o subsíndico, se houver.
- 13.3) É permitido à INSTITUIDORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda ou primeira locação na frente do EDIFÍCIO, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do EDIFÍCIO, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto dita INSTITUIDORA tiver unidades autônomas à venda ou primeira locação.
- 13.4) É permitida à INSTITUIDORA e a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto a entrada social do EDIFÍCIO, sendo que os condôminos não poderão retirá-la.
- 13.5) Fica assegurado, em caráter irrevogável e irretratável, o direito perpétuo da Itacaré Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.321.359/0001-50, com sede nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.931, cj. 82-B, de utilização das secções das fachadas e cobertura e/ou do topo do EDIFÍCIO, acesso ao Ático, observando as seguintes restrições:

- a) preferencialmente, somente poderão ser utilizadas das testeiras de coroamento, e da parede, em arco, no topo do EDIFÍCIO;



WIPRE  
RREIRA  
IZADA  
2004

- b) somente poderão ser colocadas letras e logomarcas, vedada a utilização de placas;
- c) todos os custos para instalação e manutenção (inclusive consumo de energia) correrão por conta exclusiva do respectivo titular de direito do uso;
- d) possíveis problemas causados pelos envolvidos (por exemplo durante uma manutenção o funcionário provoca um dano a uma instalação de uso comum) são de sua exclusiva responsabilidade;
- e) o uso de antenas no topo é permitido desde que não atrapalhe o e equipamento de limpeza das fachadas;
- f) as despesas de instalação e manutenção do sistema de iluminação e de consumo de energia serão da exclusiva responsabilidade do respectivo titular de direito do uso;

13.5.1) O direito assegurado à Itacaré Consultoria Ltda, nos termos acima, constitui dação em pagamento da remuneração dos serviços da mesma, na condição de consultora e gerenciamento dos projetos executivos do Edifício Alameda Santos.

13.5.2) As disposições acima obrigam todos e quaisquer titulares direitos sobre unidades autônomas que o integram.

#### CAPÍTULO XIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1) A signatária se obriga por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta convenção, em todos seus termos.

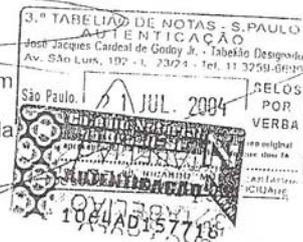
14.2) Fica eleito o foro Central de São Paulo-SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

São Paulo, 18 de maio de 2004

Arnaldo Landi de Souza Mello

Raynaldo Dabus Abucham

Como representantes da Engeform Construções e Comércio Ltda



registro  
4.640ficha  
01

São Paulo,

5 de julho de 2004

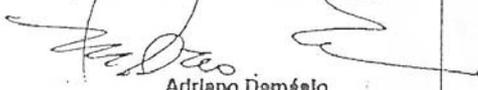
Ref. prenotação n. 216.580, de 25 de junho de 2004

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO****"EDIFÍCIO COMERCIAL MARIA SANTOS"**, situado na Alameda Santos n. 415, esquina da Rua Maria Figueiredo, no 9º subdistrito – VILA MARIANA.

Conforme Instrumento Particular de Instituição e Especificação e Convenção de Condomínio firmado nesta Capital em 18 de maio de 2004, a instituinte e proprietária, ENGEFORM CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 48.246.920/0001-10, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima n. 1.931, 1º andar, nesta Capital, submeteu o **"EDIFÍCIO COMERCIAL MARIA SANTOS"**, situado na Alameda Santos n. 415, esquina da Rua Maria Figueiredo, no 9º subdistrito – Vila Mariana, desta Capital, à Convenção Condominial estabelecida no título, "ex vi" do que dispõe os arts. 1.333 a 1.356 do Código Civil Brasileiro e art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m", da Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo sido individualizadas e discriminadas as PARTES COMUNS e as PARTES EXCLUSIVAS do Edifício, conforme consta do R.04/87.490, bem como fixadas normas, direitos e obrigações que regerão o condomínio, constantes do respectivo instrumento particular arquivado e microfilmado neste Registro sob o n. 216.580.



Alberto Estevam Damato Bizzo  
ESCRIVENTE

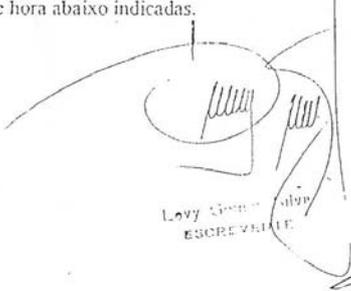


Adriano Damásio  
Substituto do Oficial

**CERTIDÃO**

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS  
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.



Levy  
ESCRIVENTE

3.ª TABELIA DE NOÍAS - S. PAULO  
AUTENTICAÇÃO  
José Jacques Cardoni de Godoy Jr. - Tabelião Designado  
Av. São Luis, 192 - L. 23724 - Tel. 11 759-6699

São Paulo, 21 JUL 2004

SELOS  
POR  
VERBA



Ao Oficial... R\$ 14,94  
Ao Estado... R\$ 4,24  
Ao IPESP... R\$ 3,15  
Ao Reg. Civil... R\$ 0,78  
Ao Trib. Just... R\$ 0,78  
Total... R\$ 23,86  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:45:03 horas do dia 07/07/2004  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Código de controle de certidão:  
Prenotação Nº 216580



004640070704