

SEXTO
6
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

OFICIAL BEL. ELVIO PEDRO FOLLONI
Av. Lees de Vasconcelos, 2.375
Vila Mariana - CEP 04112-001 - São Paulo
Tel: (11) 5082-7473

PROTOCOLO N° 352.752

ELVIO PEDRO FOLLONI, Sexto Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República
Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada, que revendo o instrumento de
CONVENÇÃO DE CONDOMINIO do Edifício Mykonos, situado à Rua do
Constituinte, n° 168, no Ipiranga - 18° Subdistrito, inscrito sob n°
443 no Livro numero Oito de Registro Especial, em data de 05 de
setembro de 1.973, cuja cópia é adiante reprografada.=====

**PARTE EM
BRANCO**

ZARVOS IMÓVEIS S/A.EDIFÍCIO MYKONOS - RUA DA CONSTITUINTE, 168 - CAPITALCONVENÇÃO DE CONDOMÍNIOCAPÍTULO I

ART. 1º - O CONDOMÍNIO DENOMINADO EDIFÍCIO MYKONOS, SITUADO À RUA DA CONSTITUINTE Nº 168, NA CIDADE DE SÃO PAULO, CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, REGER-SE-Á PELA PRESENTE CONVENÇÃO, E, NOS CASOS OMISSOS, PELAS DISPOSIÇÕES DA LEI FEDERAL Nº 4.591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 E DECRETO-LEI 55.815 DE 8 DE MARÇO DE 1965, OU OUTRAS LEIS CORRELATAS QUE FOREM APLICÁVEIS.

ART. 2º - O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MYKONOS É CONSTITUÍDO DE 2 PARTES - DISTINTAS, A SABER:

A) UM BLOCO COM 65 (SESSENTA E CINCO) APARTAMENTOS, TOTALIZANDO 86,5723% DE QUOTAS-PARTES IDEAIS DE TERRENO E CUJA DISCRIMINAÇÃO PARTICULARIZADA É A SEGUINTE:

-APARTAMENTOS NºS. 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, LOCALIZADOS DO 1º AO 13º ANDAR, TENDO CADA UNIDADE AUTÔNOMA UMA ÁREA UTIL EXCLUSIVA DE 72,400 M². E UMA ÁREA COMUM DE 18,888 M²., PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 91,288 M²., E CABENDO A CADA UM UMA QUOTA PARTE IDEAL NO TERRENO DE 1,6452%.

-APARTAMENTOS NºS. 13, 15, 23, 25, 33, 35, 43, 45, 53, 55, 63, 65, 73, 75, 83, 85, 93, 95, 103, 105, 113, 115, 123, 125, 133, 135, LOCALIZADOS DO 1º AO 13º ANDAR, TENDO CADA UNIDADE AUTÔNOMA UMA ÁREA UTIL EXCLUSIVA DE 49,230 M². E UMA ÁREA COMUM DE 12,844 M²., PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 62,074 M²., E CABENDO A CADA UNIDADE UMA QUOTA PARTE IDEAL NO TERRENO DE 1,1186%.

-APARTAMENTOS NºS. 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124 E 134, LOCALIZADOS DO 1º AO 13º ANDAR, TENDO CADA UNIDADE AUTÔNOMA UMA ÁREA UTIL EXCLUSIVA DE 49,790 M². E UMA ÁREA COMUM DE 12,990 M²., PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 62,780 M²., E CABENDO A CADA UNIDADE UMA QUOTA PARTE IDEAL NO TERRENO DE 1,1314%.

B) UMA ÁREA AUTÔNOMA COBERTA, LOCALIZADA NO SUB-SOLO, COM A ÁREA TOTAL DE 745,173 M²., TOTALIZANDO 13,4277% DE QUOTAS PARTES IDEAIS DE TERRENO, DIVIDIDA ESTA ÁREA TOTAL EM 33 (TRINTA E TRÊS) PARTES OPTATIVAS, CORRESPONDENDO A CADA PARTE 22,581 M². DE ÁREA, CABENDO-LHE UMA QUOTA-PARTE IDEAL NO TERRENO DE 0,4069%. ESTA ÁREA AUTÔNOMA COBERTA, DESTINAR-SE-Á EXCLUSIVAMENTE À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE 33 (TRINTA E TRÊS) AUTOMÓVEIS, COM A SUA CONSEQUENTE RAMPA DE ACESSO, ÁREA DE CIRCULAÇÃO E MANOBRAS.

O PROPRIETÁRIO DE CADA QUOTA-PARTE TERÁ DIREITO À GUARDA DE 1 (UM) AUTOMÓVEL, EFETUANDO-SE O ESTACIONAMENTO DE CADA VEÍCULO CORRESPONDENTE, POR MEIO DE MANOBRISTA(S), OBEDECENDO À ANEXA PLANTA ELUCIDATIVA, VISTO TRATAR-SE DE ÁREA COLETIVA DE GARAGEM, SEM LUGARES DETERMINADOS.



CAPÍTULO II

DAS PARTES COMUNS E EXCLUSIVAS

ART. 3º - SÃO PARTES DE USO COMUM, INALIENÁVEIS E INDIVISÍVEIS, DO DOMÍNIO DE TODOS OS CONDÔMINOS:

- A) O TERRENO EM QUE SE ACHA O MESMO CONSTRUÍDO;
- B) AS FUNDAÇÕES, PAREDES PERIMÉTRICAS, PAREDES MESTRAS, COLUNAS DE SUSTENTAÇÃO, LAJES, PISOS, VIGAS E COBERTURAS;
- C) OS ELEVADORES, SUAS CASAS DE MÁQUINAS E POÇOS;
- D) OS ENCANAMENTOS DE ÁGUA, ESGOTO, GÁS, BEM COMO AS INSTALAÇÕES DE LUZ, FÔRÇA E TELEFONE, ATÉ O PONTO DE SUA LIGAÇÃO COM AS INSTALAÇÕES DE PROPRIEDADES EXCLUSIVAS;
- E) AS CALHAS E CONDUTORES DE ÁGUAS PLUVIAIS E OS CANAIS PARA DESPÊJO DE LIXO;
- F) O APARTAMENTO PARA O ZELADOR;
- G) O HALL DE ENTRADA E HALLS DE CIRCULAÇÃO COM ESCADARIA DE ACESSO NOS ANDARES;
- H) AS ÁREAS INTERNAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO;
- I) O SALÃO COBERTO E A ÁREA EXTERNA COBERTA E DESCOBERTA PARA RECREAÇÃO;
- J) OS DEPÓSITOS DE LIXO, DE MATERIAL DE LIMPEZA, CAIXAS D'ÁGUA SUBTERRÂNEAS E ELEVADAS, COMPARTIMENTO DE BOMBAS DE RECALQUE E DE ESGOTAMENTO, NO SUB-SOLO;
- K) ENFIM, TUDO O QUE FÔR DE USO COMUM, PELA SUA PRÓPRIA NATUREZA.

§ ÚNICO - POSSUINDO O BLOCO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE APARTAMENTOS, PARTES DE ÁREAS COMUNS LOCALIZADAS NA ÁREA AUTÔNOMA NO SUB-SOLO, FICA DESDE JÁ ESTIPULADA A DEVIDA SERVIDÃO DE PASSAGEM E USO RELATIVAS ÀS CORRESPONDENTES PARTES DE ÁREAS COMUNS.

ART. 4º - SÃO PARTES DE USO EXCLUSIVO, AS UNIDADES AUTÔNOMAS DE PROPRIEDADE DE CADA CONDÔMINO, COM TÔDAS AS SUAS INSTALAÇÕES INTERNAS, INCLUSIVE RAMAIS DE ENCANAMENTOS DE ÁGUA, ESGOTO, GÁS, LUZ, FÔRÇA E TELEFONE, QUE NECESSARIAMENTE TIVEREM, E ATÉ AS LINHAS "TRONCO".

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

ART. 5º - CONSTITUEM DIREITOS DOS CONDÔMINOS: A) USAR, GOZAR E DISPOR DA RESPECTIVA UNIDADE AUTÔNOMA, DE ACÓRDO COM O SEU DESTINO, DESDE QUE NÃO PREJUDIQUE A SEGURANÇA E A SOLIDEZ DO CONDOMÍNIO, NÃO CAUSEM DANO AOS DEMAIS CONDÔMINOS E NÃO INFRINJAM OS PRECEITOS DESTA CONVENÇÃO; B) USAR E GOZAR DAS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO, DESDE QUE NÃO IMPEDAM O USO E GOZO POR PARTE DOS DEMAIS CONDÔMINOS, COM AS MESMAS RESTRIÇÕES DA ALÍNEA ANTERIOR; C) EXAMINAR, NAS ÉPOCAS PREVISTAS NA PRESENTE CONVENÇÃO, OS LIVROS E ARQUIVOS DA ADMINISTRAÇÃO, PEDINDO OS NECESSÁRIOS ESCLARECIMENTOS AO ADMINISTRADOR; D) COMPARECER ÀS ASSEMBLÉIAS E NELAS DISCUTIR E VOTAR LIVREMENTE.

- SEQUE -

FLS. 3

ART. 69 - AS ÁREAS COMUNS QUE EXCLUSIVAMENTE SERVIREM DETERMINADAS UNIDADES, PODERÃO SER USADAS PELOS CONDÔMINOS POSSUIDORES DESTAS UNIDADES, DESDE QUE, AUTORIZADOS PELOS DEMAIS, OBEDEÇAM ÀS RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO E RESPONDAM POR ENCARGOS ATRIBUÍDOS ÀS ESSAS ÁREAS.

ART. 79 - CONSTITUEM DEVERES DE TODOS OS CONDÔMINOS :

- A) NÃO USAR OU CONSENTIR QUE SE USEM AS COISAS COMUNS OU AS RESPECTIVAS UNIDADES AUTÔNOMAS PARA FINS DIVERSOS DAQUELAS A QUE SE DESTINAM ;
- B) NÃO DECORAR AS PAREDES, PORTAS E ESQUADRIAS EXTERNAS, COM CÔRES OU TONALIDADES DIVERSAS DAS EMPREGADAS NO CONDOMÍNIO ;
- C) NÃO COLOCAR OU DEIXAR NAS PARTES DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, QUAISQUER OBJETOS OU INSTALAÇÕES ;
- D) NÃO UTILIZAR OS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO PARA SERVIÇOS PARTICULARES ;
- E) NÃO MANTER, NAS RESPECTIVAS UNIDADES AUTÔNOMAS, SUBSTÂNCIAS, INSTALAÇÕES OU APARÉLHOS QUE CAUSEM PERIGO À SEGURANÇA OU À SOLIDEZ DO CONDOMÍNIO, OU INCOMODEM AOS DEMAIS CONDÔMINOS ;
- F) NÃO MANTER ANIMAIS NAS RESPECTIVAS UNIDADES AUTÔNOMAS;
- G) NÃO DESTINAR AS SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS A FINALIDADES DIVERSAS E QUE PORVENTURA CONTRAVENHAM AS DISPOSIÇÕES LEGAIS EM VIGOR ;
- H) CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS COMUNS DO CONDOMÍNIO, NA FORMA DETERMINADA POR ESTA CONVENÇÃO ;
- I) PERMITIR, NA SUA UNIDADE AUTÔNOMA, O INGRESSO DO ADMINISTRADOR E DEMAIS PESSOAS, QUANDO TAL SE TORNAR NECESSÁRIO, PARA A INSPEÇÃO OU LIMPEZA DE INSTALAÇÕES, OU EXECUÇÃO DE TRABALHOS RELATIVOS À ESTRUTURA GERAL DO EDIFÍCIO, SUA SEGURANÇA E SOLIDEZ ;
- J) COMUNICAR IMEDIATAMENTE AO ADMINISTRADOR, A OCORRÊNCIA DE QUALQUER MOLÉSTIA, CONTAGIOSA EM PESSOA EXISTENTE EM SUA UNIDADE AUTÔNOMA ;
- K) NÃO REMOVER O PÓ DOS TAPÉTES E CORTINAS, NAS JANELAS, TERRAÇOS E ÁREAS DE USO COMUM ;
- L) NÃO ESTENDER ROUPAS, TAPÉTES OU FIXAR TOLDOS, PLACAS, LETREIROS DE PROPAGANDA, OU QUAISQUER OUTROS OBJETOS, EM JANELAS OU QUAISQUER LUGARES QUE SEJAM VISÍVEIS DO EXTERIOR. ENTRETANTO, FICA ASSEGURADO À INCORPORADORA ZARVOS IMÓVEIS S/A., O USO E GOZO EXCLUSIVO E GRATUITO PELO ESPAÇO DE 30 (TRINTA) ANOS, DA LAJE DE COBERTURA DO EDIFÍCIO, PARA O FIM DE COLOCAÇÃO DE PLACAS, LUMINOSOS OU SIMILARES, SEUS OU DE TERCEIROS ;
- M) OBSERVAR OU FAZER OBSERVAR AS DISPOSIÇÕES DESTA CONVENÇÃO E SEU REGULAMENTO ;
- N) NAS LOCAÇÕES E ALIENAÇÕES DE SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS, O CONDÔMINO DEVE EXIGIR A OBRIGATORIEDADE DO CUMPRIMENTO DE TODAS AS CLÁUSULAS DESTA CONVENÇÃO .

SEGUE:



CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

- ART. 89 - AS ASSEMBLÉIAS GERAIS SERÃO CONVOCADAS MEDIANTE CARTA REGISTRADA OU PROTOCOLADA, OU POR CONVOCAÇÃO EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO NESTA CIDADE, PELO ADMINISTRADOR, OU POR CONDÔMINOS REPRESENTANDO PELO MENOS 2/3 DO TOTAL DO CONDOMÍNIO, E SERÃO REALIZADAS NO EDIFÍCIO DO CONDOMÍNIO, SALVO POR MOTIVO DE FORÇA MAIOR.
- § 1º - AS CONVOCAÇÕES INDICARÃO, AINDA QUE SUMARIAMENTE, A ORDEM DO DIA, DATA, HORA E LOCAL EM QUE DEVE SER REALIZADA A ASSEMBLÉIA GERAL, BEM COMO CONTERÃO A ASSINATURA DA PESSOA OU DAS PESSOAS QUE AS FIZEREM; AS CONVOCAÇÕES DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS, SERÃO ACOMPANHADAS DE CÓPIAS DO RELATÓRIO E DAS CONTAS DA ADMINISTRAÇÃO, PARECER DO CONSELHO FISCAL, BEM COMO DO ORÇAMENTO DO EXERCÍCIO EM CURSO;
- § 2º - ENTRE A DATA DA PRIMEIRA CONVOCAÇÃO E A REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA, DEVE MEDIAR UM PERÍODO MÍNIMO DE 10 DIAS;
- § 3º - É LÍCITO, NA MESMA CONVOCAÇÃO, FIXAR O MOMENTO EM QUE SE REALIZARÁ A ASSEMBLÉIA EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO, MEDIANDO ENTRE AMBOS, UM PERÍODO MÍNIMO DE MEIA HORA;
- § 4º - OS CONDÔMINOS COMUNICARÃO AO ADMINISTRADOR O ENDEREÇO PARA O QUAL DEVEM SER EXPEDIDAS AS CONVOCAÇÕES; EM SUA FALTA, AS CONVOCAÇÕES SERÃO EXPEDIDAS P/ A PRÓPRIA UNIDADE AUTÔNOMA NO CONDOMÍNIO.
- ART. 99 - AS ASSEMBLÉIAS GERAIS SERÃO PRESIDIDAS POR UM CONDÔMINO ESPECIALMENTE ACLAMADO, O QUAL ESCOLHERÁ, ENTRE OS PRESENTES, O SECRETÁRIO, QUE LAVRARÁ A ATA DOS TRABALHOS EM LIVRO PRÓPRIO, NÃO PODENDO, ENTRETANTO, O ADMINISTRADOR PRESIDIR OU SECRETARIAR OS TRABALHOS DAS ASSEMBLÉIAS.
- ART. 109 - A CADA UNIDADE AUTÔNOMA, CORRESPONDERÁ UM VOTO, DIRETAMENTE PROPORCIONAL À SUA QUOTA-PARTE IDEAL NO TERRENO.
- § 1º - SE UMA UNIDADE AUTÔNOMA PERTENCER A MAIS DE UM PROPRIETÁRIO, NOMEARÃO ÊSTES O CONDÔMINO QUE OS REPRESENTARÁ;
- § 2º - OS RESULTADOS DAS VOTAÇÕES SERÃO CALCULADOS, NÃO PELO NÚMERO, MAS SIM, PELA PERCENTAGEM DA QUOTA-PARTE IDEAL NO TERRENO QUE CADA UNIDADE AUTÔNOMA POSSUIR NO TERRENO DO CONDOMÍNIO.
- ART. 119 - NÃO PODERÃO TOMAR PARTE NAS DELIBERAÇÕES, OS CONDÔMINOS QUE ESTIVEREM EM ATRAZO NO PAGAMENTO DE SUAS CONTRIBUIÇÕES OU MULTAS QUE LHE TENHAM SIDO IMPOSTAS, NÃO PODENDO, OUTROSSIM, VOTAR OU SEREM VOTADOS.
- ART. 129 - CADA CONDÔMINO PODERÁ FAZER-SE REPRESENTAR NAS ASSEMBLÉIAS GERAIS, POR PROCURADOR LEGALMENTE CONSTITUÍDO, CONDÔMINO OU NÃO, DESDE QUE NÃO SEJA O ADMINISTRADOR OU MEMBRO DO CONSELHO FISCAL.
- ART. 139 - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA REALIZAR-SE-Á NA PRIMEIRA QUINZENA DO MÊS DE MARÇO DE CADA ANO E TERÁ POR OBJETO:
- a) DISCUTIR E VOTAR AS CONTAS E RELATÓRIOS DA ADMINISTRAÇÃO, RELATIVOS AO ANO FINDO;
 - b) DISCUTIR E VOTAR O ORÇAMENTO DISCRIMINATIVO DAS

SEGUE

DESPESAS PARA O ANO EM CURSO, PODENDO FIXAR O FUNDO-DE RESERVA;

- c) ELEGER O ADMINISTRADOR, SE FOR O CASO, FIXANDO-LHE A REMUNERAÇÃO ;
- d) ELEGER OS MEMBROS DO CONSELHO FISCAL, EFECTIVOS E SUPLENTE.

§ 1º - A QUALQUER CONDÔMINO É LÍCITO CONVOCAR ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, SE O ADMINISTRADOR NÃO O FIZER NA ÉPOCA ESTABELECIDAS ;

§ 2º - A PRIMEIRA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA SERÁ - INSTALADA UMA VEZ QUE TÔDAS AS OBRAS DO EDIFÍCIO ESTEJAM CONCLUÍDAS.

ART. 149 - AS ASSEMBLÉIAS GERAIS REALIZAR-SE-ÃO, EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, COM A PRESENÇA DE CONDÔMINOS REPRESENTANDO PELO MENOS 2/3(DOIS TERÇOS) DO TOTAL DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, E EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO, COM QUALQUER NÚMERO. AS DELIBERAÇÕES RESPECTIVAS, SERÃO TOMADAS POR MAIORIA ABSOLUTA DE VOTOS DOS PRESENTES .

ART. 159 - AS DELIBERAÇÕES TOMADAS NOS TERMOS DOS ARTIGOS ANTERIORES, SERÃO OBRIGATÓRIAS PARA TÔDOS OS CONDÔMINOS, DISSIDENTES E AQUELES QUE NÃO COMPARECEREM À ASSEMBLÉIA; A ÊSTES ÚLTIMOS, SERÃO ENVIADAS CÔPIAS DA ATA DA ASSEMBLÉIA; AUTENTICADAS PELO PRESIDENTE E PELO SECRETÁRIO, E MEDIANTE CARTA REGISTRADA OU PROTOCOLADA .

ART. 169 - AS ATAS DE ASSEMBLÉIAS GERAIS SERÃO LANÇADAS EM LIVRO PRÓPRIO, ABERTO E ENCERRADO PELO ADMINISTRADOR, QUE RUBRICARÁ TÔDAS AS SUAS FÔLHAS E QUE O CONSERVARÁ EM SEU PODER À DISPOSIÇÃO DE TÔDOS OS CONDÔMINOS. AS ATAS SERÃO REDIGIDAS PELO SECRETARIO E CONTERÃO, OBRIGATORIAMENTE, AS ASSINATURAS DO PRESIDENTE, DO SECRETÁRIO E DE 3(TRÊS) CONDÔMINOS, NO MÍNIMO. ANTES DA REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA, LANÇARÃO OS CONDÔMINOS SUAS ASSINATURAS EM UM LIVRO DE PRESENÇA, COM OS MESMOS REQUISITOS DO LIVRO DE REGISTRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS ;

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 179 - A ADMINISTRAÇÃO CABERÁ AO ADMINISTRADOR, PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA, CONDÔMINO OU NÃO, ELEITO EM ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, COM MANDATO DE 2(DOIS) ANOS.

§ 1º - O ADMINISTRADOR PODERÁ DELEGAR SUAS FUNÇÕES A TERCEIROS, DE SUA CONFIANÇA, PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA, MAS SOB SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE ;

§ 2º - O ADMINISTRADOR RECEBERÁ A REMUNERAÇÃO QUE FOR FIXADA PELA ASSEMBLÉIA GERAL QUE O ELEGER ;

§ 3º - A TÔDO O TEMPO É LÍCITO AOS CONDÔMINOS, REPRESENTADOS PELO MENOS 2/3(DOIS TERÇOS) DO TOTAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS, DESTITUIR O ADMINISTRADOR. NÊSTE CASO, O MESMO PRESTARÁ INCONTINENTI, AS CONTAS DE SUA GESTÃO .

§ 4º - NA HIPÓTESE DE FALTA, AUSÊNCIA OU IMPEDIMENTO DO ADMINISTRADOR, A ASSEMBLÉIA GERAL ELEGERÁ O SEU SUBSTITUTO, QUE EXERCERÁ SEU MANDATO PELO TEMPO RESTANTE, ATÉ COMPLETAR O PERÍODO DO ADMINISTRADOR SUBSTITUIDO.

ART. 189 - COMPETE AO ADMINISTRADOR :

- A) REPRESENTAR OS CONDÔMINOS EM JUÍZO OU FORA DELE, ATIVA OU PASSIVAMENTE E APENAS NO QUE DIZ RESPEITO A ASSUNTO DE INTERESSE COMUM;
- B) SUPERINTENDER A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E FAZER -

SEGUE:

FLS. 6

- CUMPRIR A LEI E A PRESENTE CONVENÇÃO;
- C) ADMITIR EMPREGADOS, BEM COMO FIXAR SUAS REMUNERAÇÕES, DENTRO DAS VERBAS PREVISTAS NO ORÇAMENTO;
- D) ORDENAR REPARAÇÕES OU ADQUIRIR O QUE FÔR NECESSÁRIO À SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO, NÃO PREVISTOS EM ORÇAMENTO, E ATÉ O LIMITE ANUAL DE R\$1.800,00 (UM MIL E OITOCENTOS CRUZEIROS); SE, PORVENTURA, AS DESPESAS EXCEDEREM AO CITADO LIMITE, CONVOCARÁ PREVIAMENTE A ASSEMBLÉIA DOS CONDÔMINOS, SALVO SE SE TRATAR DE DESPESAS URGENTES, CUJA INEXECUÇÃO POSSA ACARRETER MANIFESTO PREJUÍZO;
- E) CONVOCAR AS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, ESTAS QUANDO JULGAR CONVENIENTE, OU QUANDO REQUERIDAS POR CONDÔMINOS QUE REPRESENTEM PELO MENOS 2/3(DOIS TERÇOS) DO TOTAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS;
- F) PRESTAR, QUANDO SOLICITADAS PELO CONSELHO FISCAL, QUAISQUER INFORMAÇÕES SOBRE OS ATOS DA ADMINISTRAÇÃO E CONTAS DE SUA GESTÃO;
- G) FORNECER CÓPIAS AUTENTICADAS DAS ATAS E DAS ANOTAÇÕES DO LIVRO DE PRESENÇA;
- H) APRESENTAR, ANUALMENTE, À ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, AS CONTAS DE SUA GESTÃO, EXIBINDO A RESPECTIVA DOCUMENTAÇÃO E OFERECENDO PROPOSTA DE ORÇAMENTO PARA O EXERCÍCIO EM CURSO;
- I) MANTER O LIVRO CAIXA DEVIDAMENTE ABERTO E ENCERRADO PELOS MEMBROS DO CONSELHO FISCAL, QUE RUBRICARÃO TODAS AS SUAS FOLHAS;
- J) COBRAR AS COTAS DOS CONDÔMINOS, RELATIVAS AS DESPESAS COMUNS OU ÀS MULTAS QUE LHEM FOREM IMPOSTAS PELA ASSEMBLÉIA GERAL, DANDO-LHE O DEVIDO DESTINO;
- K) DAR IMEDIATA NOTÍCIA AOS CONDÔMINOS DAS CITAÇÕES QUE RECEBER;
- L) PROCURAR, POR MEIOS SUASÓRIOS, DIRIMIR DIVERGÊNCIAS ENTRE CONDÔMINOS;
- M) EXECUTAR AS DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS E FAZER CUMPRIR AS NORMAS LEGAIS, BEM COMO AS ESTIPULAÇÕES DA PRESENTE CONVENÇÃO;
- N) ENTREGAR A SEU SUCESSOR, MEDIANTE RECIBO, TODOS OS LIVROS E DOCUMENTOS PERTINENTES À ADMINISTRAÇÃO;
- O) CONTRATAR, A SEU EXCLUSIVO JUÍZO, E EM CASO DE ABSOLUTA NECESSIDADE, PROFISSIONAIS LIBERAIS, PARA ATENDER ASSUNTO ESPECÍFICO E DE INTERESSE DO CONDOMÍNIO, OUTORGANDO-LHE OS NECESSÁRIOS MANDATOS.
- § ÚNICO - O ADMINISTRADOR NÃO É RESPONSÁVEL PESSOALMENTE PELAS OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS EM NOME DO CONDOMÍNIO, DESDE QUE ELE TENHA AGIDO NO EXERCÍCIO REGULAR DE SUAS ATRIBUIÇÕES. RESPONDERÁ, NO ENTANTO, PELOS PREJUÍZOS A QUE DER CAUSA, POR DOLO, CULPA, E PELOS ATOS QUE EXCEDEREM ÀS SUAS ATRIBUIÇÕES.

ART. 199 - AO ZELADOR, NOMEADO PELO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO, COMPETE:

- A) MANTER SERVIÇO PERMANENTE DE PORTARIA E EXERCER VIGILÂNCIA CONTINUA NO CONDOMÍNIO;
- B) MANTER EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PERFEITO ASSEIO, AS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO.

SEGUE

FLS. 7

- C) GUARDAR AS CHAVES DE ENTRADA E DAS DEPENDÊNCIAS COMUNS DO CONDOMÍNIO ;
 - D) RECEBER E DISTRIBUIR A CORRESPONDÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS ;
 - E) DETERMINAR AS TAREFAS E ATRIBUIÇÕES DOS DEMAIS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO ;
 - F) COMUNICAR IMEDIATAMENTE AO ADMINISTRADOR, QUAISQUER IRREGULARIDADES HAVIDAS NO CONDOMÍNIO, OU NA UTILIZAÇÃO PELOS CONDOMÍNIOS ;
 - G) EXECUTAR AS INSTRUÇÕES DO ADMINISTRADOR ;
 - H) ABRIR E FECHAR AS PORTAS DAS ENTRADAS DO CONDOMÍNIO, OBEDECENDO A HORÁRIO ESTIPULADO EM REGULAMENTO.
- § ÚNICO - O ZELADOR E DEMAIS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO, SÃO CONSIDERADOS EMPREGADOS DOS CONDOMÍNIOS, PARA OS EFEITOS DA LEGISLAÇÃO TRABALHISTA E PREVIDÊNCIA SOCIAL.

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO FISCAL

ART. 209 - ANUALMENTE, A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA ELEGERÁ UM CONSELHO FISCAL, COMPOSTO DE 3 (TRÊS) CONDOMÍNIOS, QUE EXERCERÃO GRATUITAMENTE AS SUAS ATRIBUIÇÕES, E QUE, NAS SUAS FALTAS, AUSÊNCIAS OU IMPEDIMENTOS, SERÃO SUBSTITUÍDOS PELOS SUPLENTEs, EM IGUAL NÚMERO, ELEITOS NA MESMA ASSEMBLÉIA .

§ ÚNICO - COMPETE AO CONSELHO FISCAL :

- A) FISCALIZAR A ATIVIDADE DO ADMINISTRADOR, EXAMINANDO SUAS CONTAS E DOCUMENTAÇÃO JUSTIFICATIVA ;
- B) COMUNICAR AOS CONDOMÍNIOS, POR CARTA REGISTRADA, AS IRREGULARIDADES HAVIDAS NA GESTÃO DO CONDOMÍNIO ;
- C) DAR PARECER SOBRE AS CONTAS DO ADMINISTRADOR, BEM COMO, SOBRE A PROPOSTA DO ORÇAMENTO ;
- D) ABRIR E ENCERRAR O LIVRO CAIXA, RUBRICANDO TODAS AS SUAS FOLHAS .

CAPÍTULO VII - DAS DESPESAS COMUNS

ART. 219 - CONSTITUEM DESPESAS COMUNS DO CONDOMÍNIO :

- A) AS RELATIVAS A ASSEIO, LIMPEZA, CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO OU RECONSTRUÇÃO DAS PARTES OU DEPENDÊNCIAS COMUNS DO EDIFÍCIO ;
- B) AS RELATIVAS AO APARTAMENTO DO ZELADOR, ILUMINAÇÃO, ÁGUA E GÁS DO MESMO APARTAMENTO, OU DAS PARTES E DEPENDÊNCIAS COMUNS DO EDIFÍCIO ;
- C) O PRÊMIO DE SEGURO ;
- D) OS IMPOSTOS E TAXAS QUE INCIDEM SOBRE AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO ;
- E) A REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, ZELADOR E EMPREGADOS DO EDIFÍCIO, BEM COMO O CORRESPONDENTE SEGURO DE ACIDENTES DO TRABALHO E TAXAS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL.

§ ÚNICO - AS DESPESAS QUE ENVOLVEM EXCLUSIVAMENTE O FUNCIONAMENTO DA ÁREA AUTÔNOMA COBERTA, LOCALIZADA NO SUB-SOLO E DESTINADA À GUARDA E ESTACIONAMENTO DE 33 (TRINTA E TRÊS) AUTOMÓVEIS, SÃO DE ÚNICA RESPONSABILIDADE DOS PROPRIETÁRIOS DAS RESPECTIVAS QUOTAS-PARTES, E SERÃO ENTRE ELAS RATEADAS .

ART. 229 - CADA CONDOMÍNO CONCORRERÁ ANTECIPADAMENTE, EM CADA TRIMESTRE, PARA O CUSTEIO DESTAS DESPESAS, PROPORCIONALMENTE.

SEGUE !

FLS. 3

- MENTE À QUOTA-PARTE IDEAL, NO TERRENO, DE SUA UNIDADE AUTÔNOMA, DE ACÓRDO COM O ORÇAMENTO PREVISTO NA LETRA " H " DO ART. 18º DESTA CONVENÇÃO. ESTE PAGAMENTO DEVERÁ SER EFETUADO ATÉ 10 DIAS ANTES DO INÍCIO DE CADA TRIMESTRE E O SEU NÃO CUMPRIMENTO, IMPLICARÁ O CONDÔMIO NAS PENALIDADES PREVISTAS NO CAPÍTULO IX.
- ART. 23º - AS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS E NÃO ORÇADAS, DEVERÃO SER PAGAS PELOS CONDÔMINOS DENTRO DE 8(OITO) DIAS, CONTADOS DA DATA DA ASSEMBLÉIA QUE AS AUTORIZOU, OU DE SUA EXECUÇÃO PELO ADMINISTRADOR, CONFORME AS HIPÓTESES PREVISTAS NA ALÍNEA "D" DO ART. 18º DA PRESENTE CONVENÇÃO.
- ART. 24º - FICARÃO A CARGO EXCLUSIVO DE CADA CONDÔMIO, AS DESPESAS DECORRENTES DE ATOS POR ELE PRATICADOS; OUTROSSIM, O CONDÔMIO QUE DER CAUSA A AUMENTO DE DESPESAS COMUNS, POR MOTIVO DE SEU INTERESSE PESSOAL, PAGARÁ O EXCESSO CORRESPONDENTE. § ÚNICO - APLICA-SE O DISPOSTO NESTE ARTIGO, QUANDO O CONDÔMIO NÃO EXECUTAR OS NECESSÁRIOS TRABALHOS DE REPARAÇÕES EM SUA UNIDADE AUTÔNOMA, ACARRETANDO PREJUÍZOS ÀS PARTES COMUNS DO CONDÔMIO, OU ÀS OUTRAS UNIDADES AUTÔNOMAS.
- ART. 25º - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA CRIARÁ UM FUNDO DE RESERVA, PARA ATENDER ÀS DESPESAS URGENTES OU IMPREVISTAS. ESTE FUNDO DE RESERVA SERÁ CONSTITUÍDO POR :
- MULTAS QUE FOREM APLICADAS A CONDÔMINOS ;
 - JUROS POR CONTRIBUIÇÕES EM ATRAZO ;
 - UMA TAXA DE 5% (CINCO POR CENTO) QUE INCIDIRÁ SOBRE O CUSTEIO DAS DESPESAS COMUNS, CONFORME PREVISTO NO ART. 22º DESTA CONVENÇÃO. OUTROSSIM, AS IMPORTÂNCIAS EXCEDENTES DA GESTÃO, PODERÃO SER INCORPORADAS AO FUNDO DE RESERVA, OU AO EXERCÍCIO EM CURSO, A CRITÉRIO DA MESMA ASSEMBLÉIA.
- CAPÍTULO VIII - DO SEGURO
- ART. 26º - OS EDIFÍCIOS QUE COMPÕEM O CONJUNTO DE CONDOMÍNIO, BEM COMO A ÁREA AUTÔNOMA COBERTA, LOCALIZADA NO SUB-SOLO, E DESTINADA À GUARDA DE 33(TRINTA E TRÊS) AUTOMÓVEIS, SERÃO SEGURADOS CONTRA INCÊNDIO OU QUALQUER OUTRO ACIDENTE FÍSICO-QUE OS DESTRUAM NO TODO OU EM PARTE, FAZENDO-SE O RESPECTIVO SEGURO, PELA SUA TOTALIDADE, EM COMPANHIA DE LIVRE ESCOLHA DA ASSEMBLÉIA GERAL, QUE FIXARÁ O RESPECTIVO VALOR, ESPECIFICANDO-SE NA APÓLICE, OS VALORES DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA. ESTE SEGURO DEVERÁ SER FEITO OBRIGATORIAMENTE, DENTRO DE 120(CENTO E VINTE) DIAS, CONTADOS A PARTIR DA CONCLUSÃO DAS OBRAS.
- § ÚNICO - CADA CONDÔMIO, INDIVIDUALMENTE E POR SUA PRÓPRIA CONTA, PODERÁ SEGURAR AS BENFEITORIAS OU MELHORAMENTOS INTRODUZIDOS EM SUA UNIDADE AUTÔNOMA.
- ART. 27º - OCORRIDO O SINISTRO, A ASSEMBLÉIA GERAL SE REUNIRÁ DENTRO DE QUINZE DIAS, ELEGENDO UMA COMISSÃO DE SEIS CONDÔMINOS, OUTORGANDO-LHES PODERES PARA :
- RECEBER A INDENIZAÇÃO E DEPOSITÁ-LA EM NOME DO CONDÔMIO, EM ESTABELECIMENTO BANCÁRIO ESCOLHIDO PELA ASSEMBLÉIA ;
 - ABRIR CONCORRÊNCIA PARA A RECONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO OU DE SUAS PARTES DESTRUIDAS, COMUNICANDO O RESULTADO À ASSEMBLÉIA GERAL, PARA A DEVIDA DELIBERAÇÃO ;
 - ACOMPANHAR OS TRABALHOS DE RECONSTRUÇÃO, ATÉ O SEU FIM.
- SEGUE |

NAL, REPRESENTANDO OS CONDÔMINOS JUNTO AOS CONSTRUTORES, FORNECEDORES, EMPREITEIROS E REPARTIÇÕES PÚBLICAS.
 § ÚNICO - SE A INDENIZAÇÃO PAGA PELA CIA. SEGURADORA NÃO FOR SUFICIENTE PARA ATENDER ÀS DESPESAS, CONCORRERÃO OS CONDÔMINOS PARA O PAGAMENTO DO EXCESSO, OBSERVANDO-SE, PORÉM, O QUE DISPÕE A RESPEITO, OS ARTIGOS 14 E SEQUINTE, DO CAPÍTULO IV, DA LEI FEDERAL Nº4.591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

ART. 289 - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DELIBERARÁ A RESPEITO DO SEGURO DE ACIDENTES DE TRABALHO, ATENDIDAS AS NORMAS DA RESPECTIVA LEGISLAÇÃO.

CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES

ART. 299 - OS CONDÔMINOS EM ATRAZO NO PAGAMENTO DE SUAS RESPECTIVAS CONTRIBUIÇÕES OU MULTAS, PAGARÃO OS JUROS DE 1%(UM POR CENTO) AO MÊS CONTADOS DA DATA DO RESPECTIVO VENCIMENTO, ALÉM DA MULTA DE 10%(DEZ POR CENTO) SOBRE O DÉBITO.

ART. 309 - O DÉBITO NÃO PAGO ATÉ SEIS MESES APÓS O SEU VENCIMENTO, SERÁ ATUALIZADO COM A APLICAÇÃO DE ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA, LEVANTADOS PELO CONSELHO NACIONAL DE ECONOMIA, OU ORGÃO AFIM, CORREÇÃO ESTA, QUE SE REPETIRÁ EM CADA EM CADA SUCESSIVO PERÍODO DE SEIS MESES DE PERMANÊNCIA DO DÉBITO.

§ ÚNICO - NA HIPÓTESE DE INTERVENÇÃO JUDICIAL PARA A COBRANÇA DE SEUS DÉBITOS, SERÃO DEVIDAS TAMBÉM, PELOS CONDÔMINOS FALTOSOS, TÓDAS AS DESPESAS QUE SE FAZAM NECESSÁRIAS, INCLUSIVE AS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, CALCULADOS ESTES ÚLTIMOS, COMO SENDO DE 20% (VINTE POR CENTO) SOBRE O MONTANTE DO DÉBITO.

ART. 319 - A VIOLAÇÃO DE QUAISQUER DISPOSITIVOS DA PRESENTE CONVENÇÃO E DAS NORMAS E REGIMENTOS QUE O ADMINISTRADOR VIER A ESTABELECEER, EM DECORRÊNCIA DESTES ESTATUTOS, SUJEITA O INFRATOR À MULTA DE R\$. 20,00 (VINTE CRUZEIROS) A R\$. 100,00 (CEM CRUZEIROS), IMPOSTA PELO ADMINISTRADOR OU PELA ASSEMBLÉIA GERAL.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ART. 329 - A PRESENTE CONVENÇÃO OBRIGA A TODOS OS CONDÔMINOS, SEUS HERDEIROS OU SUCESSORES, E SÓ PODERÁ SER MODIFICADA MEDIANTE A DELIBERAÇÃO DE CONDÔMINOS REPRESENTANDO PELO MENOS 2/3 (DOIS TERÇOS) DO TOTAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS.

ART. 339 - O ADMINISTRADOR, BASEADO NAS DISPOSIÇÕES DA PRESENTE CONVENÇÃO, ESTABELECEERÁ AS NORMAS E REGULAMENTOS NECESSÁRIOS AO BOM FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO, E CUJO CUMPRIMENTO OBRIGA A TODOS OS CONDÔMINOS.

ART. 349 - FICA ELEITO O FORO DESTA CAPITAL DE SÃO PAULO, COM RENÚNCIA EXPRESSA DE QUALQUER OUTRO, POR MAIS PRIVILEGIADO QUE SEJA, PARA DIRIMIR QUAISQUER DÚVIDAS DECORRENTES DA INTERPRETAÇÃO OU APLICAÇÃO DAS CLÁUSULAS DA PRESENTE CONVENÇÃO.

SÃO PAULO, 03 DE ABRIL DE 1973

ZARVO

SEXTO 6º
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

OFICIAL BEL. ELVIO PEDRO FOLLONI
 Av. Lins de Vasconcelos, 2.376
 Vila Mercant - CEP 04112-001 - São Paulo
 Tel.: (11) 5081-7473

O presente foi ora reprografado de conformidade com o parágrafo 1º do artigo nº 19, da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte e um de maio de dois mil e nove. Certidão buscada e verificada pelo escrevente Juscelino Pedroza Lima. Eu, [assinatura] (Sandra de Almeida Duarte), auxiliar, a lavrei. Eu Nilton Luiz Poloni, escrevente autorizado, a conferi e assino.

[assinatura]
 JOSÉ MARIA DE OLIVEIRA COELHO
 Escrevente Autorizado

Emolumentos:	Oficial	:	R\$	18,92
	Estado	:	R\$	5,38
	Cart. Serv.	:	R\$	3,98
	Reg. Civil	:	R\$	1,00
	Trib. Just.	:	R\$	1,00
	TOTAL	:	R\$	30,28

Custas recolhidas por verba.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GLORIA MARIA TROMBINI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/03/2020 às 16:11 sob o número 10010467920208260010. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001046-79.2020.8.26.0010 e código y2mc0t8l.