

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

"EDIFÍCIO SUPÉRIA MOEMA CORPORATE"

Alameda dos Maracatins nº 1217
São Paulo – Capital

VILLAGE OF KINGS INCORPORADORA LTDA., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Alameda Jauaperi nº 299, inscrita no CNPJ sob n.º 08.510.288/0Q01-5S, neste ato devidamente representada, na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Incorporadora do EDIFÍCIO SUPÉRIA MOEMA CORPORATE, situado na Alameda dos Maracatins nº 1217, no 24º Sub Distrito - Indianópolis, do Distrito, Município, Comarca e da 14ª Circunscrição Imobiliária da Capital do Estado de São Paulo, vem reduzir aos termos do presente a Convenção de Condomínio do referido empreendimento, a qual regulará periodicamente as relações entre os Condôminos, bem como entre eles e terceiros, para os fins e efeitos previstos na Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e do Código Civil Brasileiro, de acordo com as seguintes cláusulas e condições abaixo aduzidas, cujo cumprimento ficam todos obrigados.

CAPÍTULO I

Descrição e Discriminação

Artigo 1º - O objeto da presente é um prédio de natureza COMERCIAL, composto de 02 subsolos, 01 mezanino e de 10 pavimentos sendo 01 térreo e 09 pavimentos destinados aos conjuntos comerciais, além do ático.

O 1º pavimento designar-se-á 2º andar, o 2º pavimento será designado como 3º andar e assim sucessivamente até o 9º pavimento onde receberá a designação de 10º andar.

Desta forma, os conjuntos comerciais localizam-se do 2º andar ao 10º andar, a razão de 17 conjuntos comerciais por andar, totalizando assim 153 salas comerciais no empreendimento, as quais serão numeradas de 201, 202, 203, 204, 20E, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 e 217 no 2º andar; de 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316 e 317, no 3º andar; de 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416 e 417 no 4º andar; de 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517, no 5º andar; de 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 e 617, no 6º andar; de 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716 e 717, no 7º andar; de 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816 e 817, no 8º andar; de 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916 e 917 no 9º andar; de 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 e 1017, no 10º andar.

Além dos conjuntos, são consideradas unidades autônomas, 05 vagas de garagem localizadas no térreo, sendo 01 vaga tripla numerada de 179F, 180P e 181M e 04 vagas simples, numeradas de 200P, 201P, 202P e 203P e a garagem, localizada no mezanino, adiante denominada simplesmente mezanino. Assim o Condomínio totalizará 159 unidades autônomas.

Artigo 2º – Das Partes e Coisas Comuns e Exclusivas

2.1 - São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis:

- a) O terreno;
- b) O 2º subsolo: composto de rampa de acesso de veículos, circulação de veículos reservatório inferior, caixa de escada, área técnica, hall dos elevadores, 04 poços de elevadores e local destinado a guarda e estacionamento de 14 motos numeradas de 01 a 14; 83 veículos de passeio dos condôminos, numeradas seguidamente de 01 a 83, sendo 20 vagas triplas, 10 vagas duplas e 03 vagas simples, além de 03 vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiência física, numeradas de 01 a 03; 02 vagas de carga/descarga, numeradas de 01 e 02, todas sujeitas a utilização de manobristas.
- c) 1º subsolo: composto de rampas de acesso de veículos, circulação de veículos, caixa de escada, hall dos elevadores, 04 poços de elevadores, 02 wc's para manobristas e local destinado a guarda e estacionamento de 14 motos, numeradas de 15 a 28; 86 veículos de passeio dos condôminos, numeradas seguidamente de 84 a 169, sendo 21 vagas triplas, 10 vagas duplas e 03 vagas simples, além de 02 vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiência física, numeradas de 04 e 05 e 02 vagas de carga/descarga, numeradas de 03 e 04, todas sujeitas a utilização de manobristas
- d) O térreo: composto externamente de entrada e saída de veículos dos Condôminos, entrada de veículos para visitantes, circulação de veículos, rampas de acesso aos subsolos e local destinado a guarda e estacionamento de 15 motos, numeradas de 29 a 43; 27 veículos de passeio dos Condôminos, numeradas seguidamente de 170 a 178 e 182 a 199, sendo 03 vagas triplas, 09 vagas duplas, além de 01 vaga destinada a pessoas portadoras de deficiência física, sob nº 06, e 03 vagas de carga/descarga, numeradas de 05 a 07; 01 vaga de caminhão/vaga temporária destinada a ônibus fretado, todas sujeitas a utilização de manobristas; e internamente composto de recepção, hall dos elevadores, 04 poços de elevadores, caixa de escada, sala de DG/telefonía, wc para deficiente físico, centro de medição/cabine de barramento, sala de geradores e depósito de lixo.
- e) No mezanino: portaria, rampa de acesso de veículos, circulação de veículo, sala de manobristas, depósito de lixo, copa para manobristas, vestiários de manobristas masculino e feminino, caixa de escada, hall dos elevadores, 04 poços de elevadores, 02 shafts de instalações e 02 dutos de ventilação natural;
- f) Do 2º ao 8º andar: circulações do andar, caixa de escada, hall dos elevadores, 04 poços de elevadores, 02 shafts de instalações e 02 dutos de ventilação natural;
- g) No 9º e 10º andar: circulações do andar, caixa de escada, hall dos elevadores, 04 poços de elevadores, 02 shafts de instalações e 02 dutos de ventilação natural;
- h) No Jirau do 9º andar e 10º andar: caixa de escada sem acesso, 04 poços de elevadores sem acesso, 02 shafts de instalações e 02 dutos de ventilação natural;

I) O ático composto de barriletes, casa de máquinas, reservatórios de água superior, caixa de escada, 02 dutos de ventilação natural e lajes impermeabilizadas e alçapões.

J) As fundações, paredes, fachada, colunas de sustentação, lajes, vigas, condutores de águas pluviais, rampas, escadas, as calhas e enfim, todas aquelas partes e coisas do edifício que sejam de uso comum por definição legal ou por sua própria natureza.

2-2 - Constituem coisas comuns de uso exclusivo, as circulações denominadas: "circulação 1", "circulação 2", "circulação 3", "circulação 4", "circulação 5", "circulação 6", "circulação do 2º ao 10º andar, ficando assegurado ao Condômino que adquirir 02 ou mais conjuntos comerciais contíguos, o direito de uso exclusivo do hall de circulação existente entre os mesmos, bem como o direito de proceder a alteração da posição das portas de acesso dos conjuntos, para a linha limite destas circulações Assim:

a) O comprador das unidades de finais 1, 2, 3, terá assegurado o direito de uso da circulação 10;

b) O comprador das unidades de finais 1, 2, 3 e 4, terá assegurado o direito de uso das circulações 09 e 10;

c) O comprador das unidades de finais 7 e 8, terá assegurado o direito de uso da circulação 06;

d) O comprador das unidades de finais 6, 7 e 8 terá assegurado o direito de uso das circulações 06 e 07;

e) O comprador das unidades de finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, terá assegurado o direito de uso das circulações 06, 07, 08, 09 e 10;

f) O comprador das unidades de finais 9, 10 e 11 terá assegurado o direito de uso da circulação 05;

g) O comprador das unidades de finais 09, 10, 11 e 12, terá assegurado o direito de uso das circulações 04 e 05;

h) O comprador das unidades de finais 15, 16 e 17 terá assegurado o direito de uso da circulação 01;

i) O comprador das unidades de finais 14, 15, 16 e 17 terá assegurado o direito de uso das circulações 01 e 02;

j) O comprador das unidades de finais 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 terá assegurado o direito de uso das circulações 01, 02, 03, 04 e 05; e

k) O comprador das unidades de finais 1 a 17, terá assegurado o direito de uso das circulações do andar;

O demonstrativo das áreas comuns de uso exclusivo, aqui tratadas são objeto do quadro X, anexo, integrante dos quadros da NB 12.721

Artigo 3º - São partes de propriedade e uso exclusivo dos Condôminos, as unidades autônomas – conjuntos, as 05 vagas de garagem, localizadas no térreo, sendo 01 vaga tripla numerada de 179P, 180P e 181P e 04 vagas simples, numeradas de 200P, 201P,

202P e 203P e estacionamento localizado no mezanino, com todas as instalações, até sua intersecção com as linhas, encanamentos e tubulações troncos.

Artigo 4º - Das Unidades Autônomas - Constituem partes de propriedade e uso exclusivos de cada Condômino, e como tal alienáveis independentemente do consentimento dos demais Condôminos, as unidades autônomas a saber:

a) Cada um dos conjuntos n°s 201, 301, 401, 501, 601, 701 e 801, localizados do 1º pavimento ou 2º andar ao 7º pavimento ou 8º andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 51,300m², comum de 41,935m², (sendo 37,182m² coberta e 4,753m² descoberta) total de 93,235m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005529 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

b) Cada um dos conjuntos n°s 202, 302, 402, 502, 602, 702 e 802, localizados do 1º pavimento ou 2º andar ao 7º pavimento ou 8º andar é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 43,000m², comum de 39,317m², (sendo 35,218m² coberta e 4,099m² descoberta) total de 82,317m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004769 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

c) Cada um dos conjuntos n°s 203, 303, 403, 503, 603, 703 e 803, localizados do 1º pavimento ou 2º andar ao 7º pavimento ou 8º andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 52,560m², comum de 42,330m², (sendo 37,479m² coberta e 4,851m² descoberta) total de 94,890m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005644 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

d) Cada um dos conjuntos n°s 204, 304, 404, 504, 604, 704 e 804, localizados do 1º pavimento ou 2º andar ao 7º pavimento ou 8º andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 50,500m², comum de 40,694m² (sendo 36,058m² coberta e 4,636m² descoberta) total de 91,194m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005394 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

e) Cada um dos conjuntos n°s 205, 305, 405, 505, 605, 705 e 805, localizados do 1º pavimento ou 2º andar ao 7º pavimento ou 8º andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 50,020m², comum de 37,444m², (sendo 33,037m² coberta e 4,407m² descoberta) total de 87,464m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005128 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

f) Cada um dos conjuntos n°s 206, 306, 406, 506, 606, 706 e 806 localizados do 1º pavimento ou 2º andar ao 7º pavimento ou 8º andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 50,500m², comum de 39,792m², (sendo

35,210m² coberta e 4,582m² descoberta) total de 90,292m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005331 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

g) Cada um dos conjuntos n^{os} 207, 307, 407, 507, 607, 707 e 807, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e 02 (dois) terraços com a área privativa de 82,620m², comum de 75,729m², (sendo 67,878m² coberta e 7,851m² descoberta) total de 158,349m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,009135 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

h) Cada um dos conjuntos n^{os} 208, 308, 408, 508, 608, 708 e 808, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 51,300m², comum de 40,702m², (sendo 36,023m² coberta e 4,679m² descoberta) total de 92,002m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005444 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

i) Cada um dos conjuntos n^{os} 209, 309, 409, 509, 609, 709 e 809, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar, ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC", terraço com a área privativa de 51,300m², comum de 40,824m², (sendo 36,138m² coberta e 4,686m² descoberta) total de 92,124m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005452 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

j) Cada um dos conjuntos n^{os} 210, 310, 410, 510, 610, 710 e 810, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 43,000m², comum de 38,414m², (sendo 34,369m² coberta e 4,045m² descoberta) total de 81,414m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004706 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

k) Cada um dos conjuntos n^{os} 211, 311, 411, 511, 611, 711 e 811 localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 52,560m², comum de 41,220m², (sendo 36,435m² coberta e 4,785m² descoberta) total de 93,780m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005567 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

l) Cada um dos conjuntos n^{os} de 212, 312, 412, 512, 612, 712 e 812, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 51,660m², comum de 39,847m², (sendo 35,210m² coberta e 4,637m² descoberta) total de 91,507m², correspondendo-lhe a fração ideal

de 0,005395 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

m) Cada um dos conjuntos n^{os} 213, 313, 413, 513, 613, 713 e 813, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 52,200m², comum de 37,864m², (sendo 33,321m² coberta e 4,543m² descoberta) total de 90,064m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005286 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

n) Cada um dos conjuntos n^{os} 214, 314, 414, 514, 614, 714 e 814, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 51,660m², comum de 40,908m², (sendo 36,207m² coberta e 4,701m² descoberta) total de 92,568m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005469 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

o) Cada um dos conjuntos n^{os} 215, 315, 415, 515, 615, 715 e 815, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 52,560m², comum de 42,306m², (sendo 37,456m² coberta e 4,850m² descoberta) total de 94,866m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005642 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

p) Cada um dos conjuntos n^{os} 216, 316, 416, 516, 616, 716 e 816, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 43,000m², comum de 39,304m², (sendo 35,206m² coberta e 4,098m² descoberta) total de 82,304m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004768 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

q) Cada um dos conjuntos n^{os} 217, 317, 417, 517, 617, 717 e 817, localizados do 1^o pavimento ou 2^o andar ao 7^o pavimento ou 8^o andar, é constituído de sala, "WC" e terraço com a área privativa de 51,300m², comum de 41,873m², (sendo 37,124m² coberta e 4,749m² descoberta) total de 93,173m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005525 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

r) Cada um dos conjuntos n^{os} 901 e 1001, localizados no 8^o pavimento ou 9^o andar e 9^o pavimento ou 10^o andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,730m², comum de 73,043m² (sendo 65,855m² coberta e 7,188m² descoberta) total de 140,773m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008362 no terreno e nas demais partes e coisas

comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

s) Cada um dos conjuntos nºs 902 e 1002, localizados no 8º pavimento ou 9º andar e 9º pavimento ou 10º andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 57,730m², comum de 69,787m², (sendo 63,472m² coberta e 6,315m² descoberta) total de 127,517m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007347 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

t) Cada um dos conjuntos nºs 903 e 1003, localizados no 8º pavimento ou 9º andar e 9º pavimento ou 10º andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 68,050m², comum de 73,264m², (sendo 66,019m² coberta e 7,245m² descoberta) total de 141,314m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008429 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

u) Cada um dos conjuntos nºs 904 e 1004, localizados no 8º pavimento ou 9º andar e 9º pavimento ou 10º andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 66,200m², comum de 71,648m² (sendo 64,625m² coberta e 7,023m² descoberta) total de 137,848m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008171 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

v) Cada um dos conjuntos nºs 905 e 1005, localizados no 8º pavimento ou 9º andar e 9º pavimento ou 10º andar, é constituído de sala, "WC" e terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 65,720m², comum de 68,356m², (sendo 61,576m² coberta e 6,780m² descoberta) total de 134,076m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007888 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

w) Cada um dos conjuntos nºs 906 e 1006, localizados no 8º pavimento ou 9º andar e 9º pavimento ou 10º andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 66,200m², comum de 70,758m², (sendo 63,788m² coberta e 6,970m² descoberta) total de 136,958m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008109 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

x) Cada um dos conjuntos nºs 907 e 1007, localizados no 8º pavimento ou 9º andar e 9º pavimento ou 10º andar, é constituído de sala, "WC", 02 (dois) terraços e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 105,410m², comum de 108,928m², (sendo 97,924m² coberta e 11,004m² descoberta) total de 214,338m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,012802 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Nanat

vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

y) Cada um dos conjuntos n°s 908 e 1008, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,730m², comum de 71,859m², (sendo 64,742m² coberta e 7,117m² descoberta) total de 139,589m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008280 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z) Cada um dos conjuntos n°s 909 e 1009, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,730m², comum de 71,937m², (sendo 64,834m² coberta e 7,123m² descoberta) total de 139,667m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008287 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z1) Cada um dos conjuntos n°s 910 e 1010, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 57,730m², comum de 68,871m², (sendo 62,611m² coberta e 6,260m² descoberta) total de 126,601m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007284 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z2) Cada um dos conjuntos n°s 911 e 1011, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 68,050m², comum de 72,179m², (sendo 64,999m² coberta e 7,180m² descoberta) total de 140,229m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008353 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z3) Cada um dos conjuntos n° 912 e 1012, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,360m², comum de 70,749m², (sendo 63,732m² coberta e 7,017m² descoberta) total de 138,109m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008164 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z4) Cada um dos conjuntos n°s 913 e 1013, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,900m², comum de 68,773m², (sendo 61,851m² coberta e 6,922m² descoberta) total de 136,673m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008053 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de

OFICIO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

E-Mail: oficioconsultoria@terra.com.br e oficioconsultoria@gmail.com
Rua Vergueiro n° 3.086 - 4° Andar - Conjunto 44 - Vila Mariana

CEP: 05412-000 - São Paulo - SP - Fone: (11) 5082-8178 - 5082-1700 - 5082-1701

garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z5) Cada um dos conjuntos n°s 914 e 1014, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,360m², comum de 71,834m², (sendo 64,752m² coberta e 7,082m² descoberta) total de 139,194m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008239 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z6) Cada um dos conjuntos n°s 915 e 1015, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 68,050m², comum de 73,252m², (sendo 66,008m² coberta e 7,244m² descoberta) total de 141,302m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008428 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z7) Cada um dos conjuntos n°s 916 e 1016, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 57,730m², comum de 69,763m², (sendo 63,449m² coberta e 6,314m² descoberta) total de 127,493m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007346 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z8) Cada um dos conjuntos n°s 917 e 1017, localizados no 8° pavimento ou 9° andar e 9° pavimento ou 10° andar, é constituído de sala, "WC", terraço e escada interna de acesso ao jirau, o qual constituir-se-á de depósito com a área privativa de 67,730m², comum de 73,018m², (sendo 65,832m² coberta e 7,186m² descoberta) total de 140,748m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008361 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem, indeterminada, independentemente de tamanho, coberta ou descoberta e localizada em qualquer dos subsolos ou térreo, sujeita à utilização de manobristas;

z9) A unidade autônoma mezanino composta de rampa de acesso de veículos, circulação de veículos, sala de manobristas, depósito de lixo, copa para manobristas, vestiário de manobristas masculino, vestiário de manobristas feminino e de local de guarda e estacionamento de 66 veículos de passeio, numeradas de 204 a 269, sendo 09 vagas triplas, 18 vagas duplas e 03 vagas simples, além de 01 vaga destinada a pessoas portadoras de deficiência física, numerada de 07, contém as áreas: privativas de 1.442,960m², a área comum de 128,918m² (sendo 86,084m² coberta e 42,834m² descoberta), perfazendo a área total de 1.571,878m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,049843 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

z10) Cada uma das vagas de garagem simples n°s 200P, 201P, 202P e 203P, localizadas no Térreo, contem as áreas: privativa de 8,400m², comum de 17,332m² (sendo 16,486m² coberta e 0,846m² descoberta), total de 25,732m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000984 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

z11) A vaga de garagem tripla nº 179P/180P/181M, localizada no Térreo, contem as áreas: privativa de 26,670m², comum de 55,065m² (sendo 52,377m² coberta e 2,688m² descoberta), total de 81,735m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003127 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Artigo 5º - Disposições Especiais às Vagas de Garagem

As 43 vagas para motos, as 196 vagas de garagem destinada a veículos de passeio dos Condôminos, as 06 vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiência física, as 07 vagas para carga e descarga, a vaga de caminhão e a vaga temporária para ônibus fretado são áreas de uso comum do condomínio, indeterminadas e sujeitas à utilização de manobrista, consoante discriminação abaixo.

As 43 vagas para motos, localizam-se 14 vagas no 2º subsolo, numeradas de 01 a 14; 14 vagas no 1º subsolo, numeradas de 15 a 28; e 15 vagas no térreo, numeradas de 29 a 43.

As 196 vagas de garagem destinada a veículos de passeio dos Condôminos, localizam-se no 1º, 2º subsolo e no Térreo.

O 2º subsolo possui 83 vagas para 83 veículos de passeio dos Condôminos, numeradas seguidamente de 01 a 83, sendo 20 vagas triplas, 10 vagas duplas e 03 vagas simples, além de 03 vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiência física, numeradas de 01 a 03; 02 vagas de carga/descarga, numeradas de 01 e 02, todas sujeitas a utilização de manobristas.

O 1º subsolo possui 86 vagas para 86 veículos de passeio dos Condôminos, numeradas seguidamente de 84 a 169, sendo 21 vagas triplas, 10 vagas duplas e 03 vagas simples, além de 02 vagas destinadas a pessoas portadoras de deficiência física, numeradas de 04 e 05 e 02 vagas de carga/descarga, numeradas de 03 e 04, todas sujeitas a utilização de manobristas.

O Térreo possui, 27 vagas para 27 veículos de passeio dos Condôminos, numeradas seguidamente de 170 a 178 e 182 a 199, além de 01 vaga destinada a pessoa portadora de deficiência física, numeradas de 06 e 03 vagas de carga/descarga, numeradas de 05 a 07; 01 vaga de caminhão/vaga temporária destinado a ônibus fretado, todas sujeitas a utilização de manobristas.

– Fica assegurado a cada um dos conjuntos comerciais localizados do 2º ao 8º andar, com exceção dos conjuntos de final 07, o direito ao uso de 01 vaga de garagem, podendo ser coberta ou descoberta, localizada indistintamente em qualquer um dos subsolos ou térreo, indeterminada, independentemente de tamanho e sujeitas ao uso de manobrista.

– Fica assegurado a cada um dos conjuntos de final 7, localizados do 2º ao 8º andar, bem como aos conjuntos de finais 1 a 17, localizada no 9º e 10º andar, o direito ao uso de 02 vagas de garagem, podendo ser cobertas ou descobertas, localizadas indistintamente em qualquer um dos subsolos ou térreo, indeterminadas, independentemente de tamanho e sujeitas ao uso de manobrista.

As vagas de motocicletas, as vagas destinadas a pessoas portadoras de deficientes físicos, as vagas para carga e descarga, a vaga de caminhão e a vaga temporária para ônibus fretado localizadas no térreo, 1º e 2º subsolo, pertencerão ao condomínio.

Ademais disso são unidades autônomas do empreendimento, a saber:

A garagem localizada no mezanino composta de rampas de acesso de veículos, circulação de veículos, caixa de escada, "hall" dos elevadores, 04 poços de elevadores, sala de manobristas, depósito de lixo, copa para manobristas, vestiário de manobristas masculino, vestiário de manobristas feminino, 02 dutos de ventilação natural, 02 shafts de instalações e de local de guarda e estacionamento de 66 veículos de passeio, numeradas de 204 a 269, sendo 09 vagas triplas, 18 vagas duplas e 03 vagas simples, além de 01 vaga destinada a pessoas portadoras de deficiência física, numerada de 07, contém as áreas: privativas de 1.442,960m², a área comum de 128,918m² (sendo 86,084m² coberta e 42,834m² descoberta), perfazendo a área total de 1.571,878m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,049843 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Cada uma das vagas de garagem simples nºs 200P, 201P, 202P e 203P, localizadas no térreo, contem as áreas: privativa de 8,400m², comum de 17,332m² (sendo 16,486m² coberta e 0,846m² descoberta), total de 25,732m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000984 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

A vaga de garagem tripla nº 179P/180P/181M, localizada no térreo, contem as áreas: privativa de 26,670m², comum de 55,065m² (sendo 52,377m² coberta e 2,688m² descoberta), total de 81,735m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003127 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Parágrafo 1º: Considerando que as vagas de garagem do térreo, 1º e 2º subsolos, atribuídas a cada um dos conjuntos, são áreas de uso comum, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, é expressamente proibida a alienação ou oneração destas em separado, quer seja a outro Condômino ou a terceiros estranhos ao Condomínio, sendo permitida a locação a qualquer outro Condômino, vedada expressamente à terceiros estranhos ao Condomínio.

Parágrafo 2º: É vedada expressamente, a alienação das vagas de garagem, consideradas unidades autônomas e localizadas no térreo do edifício, a terceiros, exceto proprietários de salas e do mezanino.

Parágrafo 3º: O Proprietário da unidade autônoma mezanino poderá livremente dispor, onerar, ceder, alugar, ou de qualquer outra forma transferir ou alienar sua unidade autônoma, da forma que julgar conveniente, mesmo que para terceiros, não proprietários das demais unidades autônomas do empreendimento, independentemente do consentimento dos demais Condôminos.

CAPITULO II Dos Direitos e Deveres

Artigo 6º - São direitos dos Condôminos:

- a) Usar, fruir e dispor da sua unidade autônoma, segundo seus interesses, sem interferência dos demais Condôminos, respeitadas as normas de boa vizinhança, as prescrições legais e a presente Convenção; e
- b) Usar da coisa comum, conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que lhe conferem a lei e a presente Convenção.

Artigo 7º - São deveres dos Condôminos, seus prepostos e/ou empregados:

- a) Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar o disposto nesta Convenção;

- b) Concorrer, nas proporções fixadas para a sua unidade, para as despesas gerais e específicas do Condomínio;
- c) Suportar, na mesma proporção, os ônus a que estiver ou ficar sujeito no edifício;
- d) Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, a fim de que sejam Condôminos;
- e) Facilitar ao Síndico, ao Sub-Síndico e aos seus prepostos, o acesso as suas unidades;
- f) Zelar pelo asseio e segurança do prédio, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados e indicados para tanto, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim;
- g) Exigir do Síndico, Subsíndico e da Administradora, as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção; e
- h) Manter um endereço no Brasil.

Artigo 8º - É vedado ao Condômino/Ocupante, seus prepostos e/ou empregados:

- a) Alterar a forma externa da fachada e as partes comuns do Condomínio, salvo as modificações permitidas nesta Convenção;
- b) Decorar as paredes e as esquadrias externas, com tonalidades e cores diversas das empregadas no Condomínio;
- c) Destinar ou permitir que se destine a sua unidade a utilização diversa da finalidade estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à moralidade, à salubridade, à higiene e à segurança dos demais Condôminos;
- d) Instalar, em qualquer dependência do Condomínio ou na sua unidade, pensão, oficinas de máquinas de grande porte, entidades ou agremiações estudantis e instituições destinadas à prática de cultos religiosos; bem como quaisquer instalações não previstas nesta Convenção, que possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
- e) Remover o pó de tapetes e cortinas ou outros pertences pelas janelas, bem como deixar de promover a limpeza de sua unidade ou prejudicar o asseio das partes comuns;
- f) Estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros em locais visíveis nas áreas comuns do Condomínio;
- g) Colocar em peitoris, janelas, áreas internas, varandas e amuradas, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair, tornando perigosa a passagem pelas áreas externas e de circulação interna;
- h) Violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar buzinas, instrumentos de corda, sopro, percussão ou quaisquer outros instrumentos musicais, em elevado som, de modo a perturbar o sossego dos demais Condôminos;
- i) Usar rádios transmissores e receptores que causem a interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Condomínio ou nas demais unidades autônomas;

- 14
[Handwritten signature]
- j) Utilizar equipamento elétrico com potência acima da estabelecida no manual do proprietário;
- k) Usar toldos externos nas janelas ou terraços;
- l) Armazenar explosivos ou objetos inflamáveis na unidade autônoma ou suas dependências;
- m) Queimar fogos de artifícios, seja de qualquer natureza, nas janelas ou áreas internas, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis de, por qualquer forma, afetar a saúde e a segurança dos demais usuários do edifício ou de que possa resultar no aumento do prêmio de seguro;
- n) Instalar nas paredes do edifício fios condutores de qualquer espécie;
- o) Colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do edifício, nas janelas, áreas e corredores do prédio, salvo quando autorizado pelo Síndico ou pela Administradora e ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos, excetuando o disposto no Artigo 63;
- p) Obstruir entradas, halls, escadas, ainda que em caráter provisório ou utilizar algumas destas dependências para qualquer fim que não o de circulação;
- q) Transportar cargas e bagagens no elevador sem prévia e expressa autorização do Síndico ou Sub-Síndico ou de seus prepostos;
- r) Abandonar torneiras de água abertas ou deixá-las de consertar, quando as mesmas estejam dando escoamento de água das caixas do prédio, com perigo à segurança do edifício, nas suas partes comuns e nas unidades dos demais Condôminos; e
- s) Instalar luminárias de tipo diferente ou em local diverso do prescrito pela Administração, que estabelecerá normas padrão a que todos os Condôminos ficarão submetidos.

3

Artigo 9º - Os danos causados por Condôminos, ocupantes, empregados, prepostos ou visitantes à partes comuns do edifício, deverão ser indenizados pelo respectivo Condômino, ficando também ao encargo de cada Condômino a reparação, por sua conta de todos os danos às partes comuns do prédio ou qualquer das demais unidades, que forem causados por decorrência de má conservação e má utilização das instalações na sua propriedade, cabendo ao Síndico, o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de sua unidade, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Artigo 10 - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada Condômino, deverão ser previamente comunicadas ao Síndico, que deverá orientar sobre os horários estipulados para reforma, montagens e mudanças, de acordo com as normas gerais da Administração, sendo por esta autorizada, desde que não afetem a solidez do prédio, nem contrariem o Regulamento Interno, as disposições legais e as da presente Convenção, e havendo divergências, terá que constar a aprovação do Síndico.

Artigo 11 - O Condômino, em cuja unidade 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 ou da Administradora, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus e prejuízos que resultarem do

transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou da obra propriamente dita.

Artigo 12 - As despesas com a guarda e remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns, serão cobrados do proprietário da unidade causadora, isto sem prejuízo da multa que lhe será aplicada.

Artigo 13 - O Condômino que agravar as despesas comuns do prédio ou do Condomínio, com instalações de seu uso particular suportará isoladamente o excesso correspondente.

Parágrafo Único: O excesso de despesas, será calculado pelo Síndico ou pela Administradora e cobrado do Condômino responsável juntamente com suas quotas de rateio das despesas.

Artigo 14 - No caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação, qualquer forma que importe na transferência da propriedade ou da posse, obriga-se o Condômino a dar ciência aos sucessores do teor desta Convenção e do Regulamento Interno, a fim de que fiquem estes automaticamente obrigados a cumpri-los fielmente.

CAPÍTULO III **Da Administração**

Artigo 15 - A Administração do Condomínio será exercida pelo Síndico, pelo Conselho Fiscal e pelas Assembléias Gerais do Condomínio.

Artigo 16 - O Síndico, Pessoa Física ou Jurídica, Condômino ou não, será eleito em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 02 (dois) anos, empossando-se imediatamente, podendo ser reeleito, sem restrição.

Artigo 17 - Compete ao Síndico:

- a) Representar ativa e passivamente o Condomínio em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns;
- b) Exercer a Administração do Condomínio no que diz respeito a sua vigilância, limpeza, manutenção, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os Condôminos, podendo admitir e despedir empregados, inclusive vigilantes, baixar instruções e detalhes de seus serviços e funções, fixar salários dentro da verba para tanto estabelecida no orçamento do ano;
- c) Contratar, empregados administrativos para central de operações e fiscalização de carga e descarga; e etc.;
- d) Cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, as contribuições e multas devidas pelos Condôminos;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;
- f) Prestar contas à Assembléia Geral de cada exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios;

g) Apresentar o orçamento do exercício seguinte, que iniciar-se-á no dia 1º (primeiro) de janeiro de cada ano, findando em 31 de Dezembro.

h) Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos Condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente;

i) Fazer concorrências ou tomadas de preço para as despesas do Condomínio;

j) Mandar executar ou iniciar quaisquer consertos ou reparos que, por sua inequívoca urgência, não possam aguardar a manifestação do Conselho Fiscal ou ainda da Assembléia Geral, eventualmente exigida, cumprindo-lhe submeter o assunto à aprovação desses órgãos com a brevidade possível;

k) Entender-se com as Repartições Públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que digam respeito ao Condomínio em suas partes comuns;

l) Advertir verbalmente, ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição de presente Convenção, do Regulamento Interno ou das deliberações das Assembléias Gerais;

m) Receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar as contas bancárias do mesmo, assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e necessários;

n) Efetuar os seguros do Condomínio: Incêndio, Responsabilidade Civil, Vidros, Responsabilidade Civil Garagista, Roubo e outros;

o) Aprovar as despesas mensais efetuadas pela Administradora apresentando aos Condôminos, quando solicitado, a documentação mantida em arquivo;

p) Manter arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, tais como escritura, plantas do prédio, etc.;

q) Constituir Procuradores; e

r) Dispor dos seguintes livros para a Administração, que deverão ser obrigatoriamente, transferidos, a seus sucessores, conforme relação que constará da data da eleição do novo Síndico:

- LIVRO DE REGISTRO DOS OCUPANTES DAS UNIDADES DO CONDOMÍNIO;
- LIVRO DE QUEIXAS, OCORRÊNCIAS E SUGESTÕES;
- LIVRO DE ATAS;
- LIVRO DE PRESENÇA NAS ASSEMBLÉIAS;
- LIVRO DE REGISTRO DOS EMPREGADOS;
- LIVRO DE PROTOCOLO
- LIVRO DE DOCUMENTAÇÃO DE DESPESAS E OUTROS QUE A PRÁTICA ACONSELHAR OU QUE A LEI EXIGIR.

Artigo 18 - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral quando de sua realização.

Artigo 19 - O Síndico receberá do Condomínio uma remuneração mensal fixada pela mesma Assembléia Geral que o elegeu.

Artigo 20 - Vagando o cargo de Síndico, será convocada Assembléia para eleger-se um novo Síndico.

Artigo 21 - Será exigida maioria que represente maioria absoluta dos Proprietários das unidades para deliberar a destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio.

Artigo 22 - Visando dar continuidade administrativa ao Condomínio, a Incorporadora, até a Assembléia de instalação do Condomínio, contratará, pelo prazo de 02 (dois) anos, a Administradora, e indicará o Síndico, cuja destituição ou substituição de qualquer destes, neste período, somente poderá ser deliberada por unanimidade dos Condôminos.

Parágrafo 1º: A destituição do 1º (primeiro) Síndico ou a substituição da 1ª (primeira) Administradora, neste período, somente poderá ser deliberada por unanimidade dos Condôminos.

Parágrafo 2º: Fica facultado à Incorporadora, o direito de não indicar o 1º (primeiro) Síndico, caso em que este será indicado pelos Condôminos na 1ª (primeira) Assembléia Geral.

Parágrafo 3º: Caberá a(s) Administradora(s) a remuneração de acordo com a tabela do SECOVI - AABIC, vigente à época da instalação do Condomínio de Utilização.

Parágrafo 4º: Fica facultado à Incorporadora, o direito de indicar empresa especializada para administrar e operar as vagas do térreo, 1º e 2º subsolos.

CAPITULO IV Do Conselho Fiscal

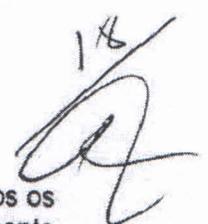
Artigo 23 - Anualmente, a Assembléia Geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal composto de 03 (três) membros, os quais exercerão gratuitamente as suas funções e terão mandato de 02 (dois) anos.

Parágrafo Único: Caberá a qualquer membro do conselho promover a realização das reuniões regulares e extraordinárias do Conselho.

Artigo 24 - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar e dar parecer sobre as contas apresentadas pelo Síndico; e
- b) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias, nos limites previstos nesta Convenção.

Parágrafo Único: O Conselho Fiscal possui 01 (um) livro de atas e 01 (um) de presença e todo material de expediente de que o Conselho Fiscal necessitar e que serão requisitados ao Síndico, que colocará também à disposição do Conselho Fiscal os técnicos e contadores que forem solicitados, para assessorá-los no cumprimento de suas funções.

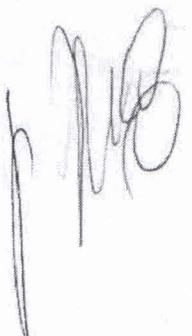
176


CAPITULO V
Das Assembléias Gerais

Artigo 25 - Os Condôminos reunidos em Assembléia Geral deliberarão sobre todos os assuntos concernentes aos interesses do Condomínio, discutindo e votando livremente as matérias constantes do edital de convocação.

Parágrafo Único: As Assembléias Gerais poderão ser Ordinárias e Extraordinárias para todo o Condomínio.

Artigo 26 - As Assembléias Gerais Ordinárias do Condomínio serão realizadas, anualmente, por convocação do Síndico, cabendo-lhes:

- a) Aprovação das contas do exercício anterior;
 - b) Fixar o orçamento do exercício em início;
 - c) Eleger o Síndico e os membros do Conselho Fiscal, a cada 02 (dois) anos; e
 - d) Decidir sobre outros assuntos de interesse geral que constem da Ordem do Dia.
- 

Parágrafo 1º: A eleição de Síndico será realizada na Assembléia Geral Anual.

Parágrafo 2º: A convocação de Assembléia Geral Ordinária será realizada pelo Síndico.

Parágrafo 3º: Omitindo-se o Síndico na convocação tempestiva da Assembléia Geral Ordinária, caberá essa providência ao Conselho Fiscal.

Parágrafo 4º: Se este também não empreender a convocação, esta poderá ser promovida por qualquer Condômino.

Artigo 27 - As Assembléias Ordinárias e Extraordinárias dos Condôminos serão realizadas mediante convocação por circular enviada com aviso de recebimento ou sob protocolo às unidades autônomas ou a outros endereços oficialmente comunicados ao Condomínio, desde que no Brasil. A convocação será feita com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data fixada para a sua realização e mencionará a Ordem do Dia, o dia, hora e local da reunião.

Artigo 28 - As Assembléias extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico, ou por Condôminos que representem 1/4 (um quarto) de votos de todos os Condôminos.

Artigo 29 - As Assembléias serão dirigidas pelo Condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por pessoa de livre escolha deste, Condômino ou não.

Parágrafo 1º: As decisões das Assembléias serão registradas em Atas lavradas em livro próprio pelo Secretário e assinadas pelo Presidente e pelos Condôminos que o desejarem. As cópias da Ata serão remetidas pelo Síndico, nos 08 (oito) dias subseqüentes, a todos os Condôminos, por carta registrada ou sob protocolo.

Parágrafo 2º: A presença dos Condôminos será documentada pela assinatura obrigatória no livro de presença.

Parágrafo 3º: Os proprietários de unidades autônomas ou os Condôminos poderão se fazer representar por Procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de mandato ser apresentado no início da reunião, sendo defeso, um mesmo Procurador, representar mais de 03 (três) Condôminos.

Artigo 30 - As Assembléias somente considerar-se-ão instaladas, no horário pré-fixado, com a presença de 2/3 (dois terços) dos Condôminos.

Parágrafo Único: Independentemente de referência no instrumento de convocação, realizar-se-á nova chamada 30 (trinta) minutos após, quando se considerará instalada a Assembléia, com qualquer número de presentes, salvo se alguma das matérias constantes da Ordem do Dia comporte decisão com o "quorum" existente.

Artigo 31 - Nas Assembléias Gerais do Condomínio, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, pertencentes a cada Condômino e mencionadas no Memorial de Incorporação que acompanha o presente.

Parágrafo Único: Se uma unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada, entre elas, por escrito, uma que represente as demais perante ao Condomínio.

Artigo 32 - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias para todos, independentemente de comparecimento à Assembléia e de voto ou declarações nelas proferido.

Parágrafo 1º: As decisões da Assembléia serão sempre tomadas por maioria dos votos dos presentes, obrigando, porém, a totalidade dos Condôminos, inclusive os ausentes.

Parágrafo 2º: As atas das Assembléias Gerais serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos.

Parágrafo 3º: As despesas com a Assembléia Geral, serão inscritas a débito do Condomínio mas as relativas à Assembléia convocada para a apreciação dos recursos de Condôminos, serão pagas por este se o recurso for desprovido.

Artigo 33 - Não se admitirá, nas Assembléias Gerais, o direito de voto dos Condôminos em atraso no pagamento das quotas condominiais ou multas que lhe tenham sido impostas, exceção feita à deliberação sobre alteração desta Convenção, com quorum qualificado de 2/3 (dois terços) dos votos totais ou nas decisões das matérias constantes do Artigo 35.

Artigo 34 - As decisões, salvo os casos de "quorum" especial, serão tomadas por maioria simples de votos presentes.

Artigo 35 - Exigir-se-á unanimidade dos Condôminos na Assembléia Geral Comum, nas decisões que importem em:

- a) Alterações da fachada do Condomínio;
- b) Alteração dos fatores de proporcionalidade de rateio das despesas gerais; e
- c) Alteração dos direitos e privilégios assegurados nesta Convenção notadamente no que se refere ao uso das partes privativas e comuns, destinação e direito de construir.

Artigo 36 - A destituição do Síndico e da Administradora contratada, dependerá de aprovação de 3/4 (três quartos) dos votos do Condomínio.

CAPITULO VI Do Orçamento

Artigo 37 - Compete a Assembléia Geral fixar o orçamento das despesas comuns do Condomínio, cabendo aos Condôminos, pagar em todo dia 1° (primeiro), a taxa que lhe couber para atender as despesas previstas para o mês que se inicia.

Parágrafo 1°: A unidade autônoma - mezanino participará somente nas despesas comuns do condomínio, não participando do rateio de despesas de investimentos e/ou melhorias no imóvel.

Parágrafo 2°: Para o rateio das despesas comuns serão obedecidas as seguintes proporções:

- Cada um dos conjuntos de finais 1, do 2° ao 8° andar	0,005750
- Cada um dos conjuntos de finais 2, do 2° ao 8° andar	0,004880
- Cada um dos conjuntos de finais 3, do 2° ao 8° andar	0,005881
- Cada um dos conjuntos de finais 4, do 2° ao 8° andar	0,005595
- Cada um dos conjuntos de finais 5, do 2° ao 8° andar	0,005290
- Cada um dos conjuntos de finais 6, do 2° ao 8° andar	0,005523
- Cada um dos conjuntos de finais 7, do 2° ao 8° andar	0,009298
- Cada um dos conjuntos de finais 8, do 2° ao 8° andar	0,005651
- Cada um dos conjuntos de finais 9, do 2° ao 8° andar	0,005661
- Cada um dos conjuntos de finais 10, do 2° ao 8° andar	0,004808
- Cada um dos conjuntos de finais 11, do 2° ao 8° andar	0,005792
- Cada um dos conjuntos de finais 12, do 2° ao 8° andar	0,005596
- Cada um dos conjuntos de finais 13, do 2° ao 8° andar	0,005471
- Cada um dos conjuntos de finais 14, do 2° ao 8° andar	0,005681
- Cada um dos conjuntos de finais 15, do 2° ao 8° andar	0,005879
- Cada um dos conjuntos de finais 16, do 2° ao 8° andar	0,004879
- Cada um dos conjuntos de finais 17, do 2° ao 8° andar	0,005745
- Cada um dos conjuntos de finais 1, do 9° e 10° andar	0,008414
- Cada um dos conjuntos de finais 2, do 9° e 10° andar	0,007252
- Cada um dos conjuntos de finais 3, do 9° e 10° andar	0,008490
- Cada um dos conjuntos de finais 4, do 9° e 10° andar	0,008195
- Cada um dos conjuntos de finais 5, do 9° e 10° andar	0,007872
- Cada um dos conjuntos de finais 6, do 9° e 10° andar	0,008124
- Cada um dos conjuntos de finais 7, do 9° e 10° andar	0,012917
- Cada um dos conjuntos de finais 8, do 9° e 10° andar	0,008320
- Cada um dos conjuntos de finais 9, do 9° e 10° andar	0,008328
- Cada um dos conjuntos de finais 10, do 9° e 10° andar	0,007180
- Cada um dos conjuntos de finais 11, do 9° e 10° andar	0,008403
- Cada um dos conjuntos de finais 12, do 9° e 10° andar	0,008187
- Cada um dos conjuntos de finais 13, do 9° e 10° andar	0,008060
- Cada um dos conjuntos de finais 14, do 9° e 10° andar	0,008273
- Cada um dos conjuntos de finais 15, do 9° e 10° andar	0,008489
- Cada um dos conjuntos de finais 16, do 9° e 10° andar	0,007250
- Cada um dos conjuntos de finais 17, do 9° e 10° andar	0,008412
- Unidade denominada Mezanino	0,028503

- Cada uma das vagas de garagem simples n°s 200P, 201P, 202P e 203P, localizados térreo0,000767

- A vaga de garagem tripla n°s 179P/180P/181M, localizada no térreo ...0,002437

Artigo 38 – As despesas específicas e exclusivas dos conjuntos e das vagas autônomas localizadas no térreo, que por sua natureza destinarem-se a serviços de manutenção e operação que beneficiem diretamente tais unidades autônomas, serão rateadas na seguinte proporção:

- Cada um dos conjuntos de finais 1, do 2º ao 8º andar	0,006068
- Cada um dos conjuntos de finais 2, do 2º ao 8º andar	0,005233
- Cada um dos conjuntos de finais 3, do 2º ao 8º andar	0,006193
- Cada um dos conjuntos de finais 4, do 2º ao 8º andar	0,005919
- Cada um dos conjuntos de finais 5, do 2º ao 8º andar	0,005627
- Cada um dos conjuntos de finais 6, do 2º ao 8º andar	0,005850
- Cada um dos conjuntos de finais 7, do 2º ao 8º andar	0,010024
- Cada um dos conjuntos de finais 8, do 2º ao 8º andar	0,005973
- Cada um dos conjuntos de finais 9, do 2º ao 8º andar	0,005983
- Cada um dos conjuntos de finais 10, do 2º ao 8º andar	0,005164
- Cada um dos conjuntos de finais 11, do 2º ao 8º andar	0,006109
- Cada um dos conjuntos de finais 12, do 2º ao 8º andar	0,005920
- Cada um dos conjuntos de finais 13, do 2º ao 8º andar	0,005800
- Cada um dos conjuntos de finais 14, do 2º ao 8º andar	0,006001
- Cada um dos conjuntos de finais 15, do 2º ao 8º andar	0,006191
- Cada um dos conjuntos de finais 16, do 2º ao 8º andar	0,005232
- Cada um dos conjuntos de finais 17, do 2º ao 8º andar	0,006063
- Cada um dos conjuntos de finais 1, do 9º e 10º andar	0,008069
- Cada um dos conjuntos de finais 2, do 9º e 10º andar	0,006955
- Cada um dos conjuntos de finais 3, do 9º e 10º andar	0,008142
- Cada um dos conjuntos de finais 4, do 9º e 10º andar	0,007859
- Cada um dos conjuntos de finais 5, do 9º e 10º andar	0,007549
- Cada um dos conjuntos de finais 6, do 9º e 10º andar	0,007791
- Cada um dos conjuntos de finais 7, do 9º e 10º andar	0,012387
- Cada um dos conjuntos de finais 8, do 9º e 10º andar	0,007978
- Cada um dos conjuntos de finais 9, do 9º e 10º andar	0,007986
- Cada um dos conjuntos de finais 10, do 9º e 10º andar	0,006885
- Cada um dos conjuntos de finais 11, do 9º e 10º andar	0,008060
- Cada um dos conjuntos de finais 12, do 9º e 10º andar	0,007851
- Cada um dos conjuntos de finais 13, do 9º e 10º andar	0,007730
- Cada um dos conjuntos de finais 14, do 9º e 10º andar	0,007934
- Cada um dos conjuntos de finais 15, do 9º e 10º andar	0,008141
- Cada um dos conjuntos de finais 16, do 9º e 10º andar	0,006953
- Cada um dos conjuntos de finais 17, do 9º e 10º andar	0,008067

- Cada uma das vagas de garagem simples n°s 200P, 201P, 202P e 203P, localizados térreo0,000540

- A vaga de garagem tripla n°s 179P/180P/181M, localizada no térreo ...0,001716

Artigo 39 - Anualmente, quando da realização das Assembléias Gerais Ordinárias, será votado com base em proposta apresentada pelo Síndico, o orçamento do exercício, com previsão e discriminação de todas as despesas gerais comuns do Condomínio.

Parágrafo 1º: Mensalmente serão enviados aos Condôminos, demonstrativos de arrecadação e despesas do mês, informando o respectivo saldo.

Parágrafo 2º: O orçamento aprovado será revisado trimestralmente, podendo sofrer alterações com a aprovação do Conselho Fiscal e do Síndico.

Parágrafo 3º: Para a realização de despesas necessárias e inadiáveis, não contidas na previsão orçamentária, e que não ultrapassem o valor correspondente a 5% (cinco por cento) da arrecadação do mês anterior, o Síndico convocará o Conselho Fiscal, através de seu Presidente, para que, em prazo não superior a 48 (quarenta e oito) horas, se pronuncie sobre elas. O silêncio do Conselho Fiscal, ao fim do prazo, significará anuência.

Artigo 40 – Será constituído um Fundo de Reserva, administrado pelo Síndico, sob a supervisão do Conselho Fiscal e compor-se-á:

a) Dos juros moratórios e as multas previstas nesta Convenção e que venham a ser cobrados dos Condôminos; e

b) Da cobrança de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada Condômino, cobráveis juntamente com esta, com a designação "Fundo de Reserva".

Parágrafo Único: Atingindo o limite de 100% (cem por cento) do total da contribuição mensal das despesas gerais do Condomínio para o Fundo de Reserva, este deixará de ser cobrado até que tal cobrança volte a se fazer necessária.

Artigo 41 - Cada Condômino concorrerá mensalmente para as despesas gerais comuns do Condomínio, recolhendo as respectivas quotas no dia 1º (primeiro) do mês a que corresponderem; concorrendo, também, com as quotas que lhes couberem no rateio das despesas, recolhendo-as até 05 (cinco) dias após o recebimento do aviso do Condomínio. Os recolhimentos serão feitos da forma designada pelo Síndico, respeitadas as disposições da presente Convenção.

Parágrafo Único: As receitas do Condomínio e as arrecadações que se destinarem ao Fundo de Reserva, deverão ser depositadas e movimentadas através de estabelecimento bancário ou outra instituição financeira autorizada em lei.

CAPITULO VII Dos Seguros

Artigo 42 - O Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer risco que o possa destruir, no todo ou em parte, por Companhia idônea, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns.

Artigo 43 - As decisões sobre o destino a ser dado ao terreno e ao material de construção e sobre a partilha do seguro, em caso de ocorrência de sinistro que comprometa totalmente ou em mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, serão tomadas por "quorum" que represente metade mais uma das frações ideais, na Assembléia Geral.

Artigo 44 – Se a assembléia não deliberar pela reconstrução, autorizará a venda do terreno, partilhando-se seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos, na proporção de suas frações ideais.

Artigo 45 – Decidindo a Assembléia pela reconstrução das partes sinistradas, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos, investidos dos poderes para:

a) Abrir, concorrência para a reconstrução do Condomínio ou de suas partes destruídas comunicando o resultado a Assembléia Geral para a devida deliberação;

b) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia; e

c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo 1º: Se a indenização paga pela Companhia Seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os Condôminos para o pagamento dos excessos, na proporção de suas frações ideais, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

Parágrafo 2º: A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando o previsto na lei.

Artigo 46 - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes sinistradas.

CAPITULO VIII

Das Disposições Especiais aos Conjuntos

Artigo 47 - Constituem coisas comuns de uso exclusivo as circulações denominadas "circulação 1", "circulação 2", "circulação 3", "circulação 4", "circulação 5", "circulação 6", "circulação 7", "circulação 8", "circulação 9" e "circulação 10", localizadas nos pavimentos do 2º andar ao 10º andar, ficando assegurado ao Condômino que adquirir 02 ou mais conjuntos comerciais contíguos, o direito de uso exclusivo do hall de circulação existente entre os mesmos, bem como o direito de proceder a alteração da posição das portas de acesso dos conjuntos para a linha limite destas circulações, assim:

a) O comprador das unidades de finais 1, 2 e 3, terá assegurado o direito de uso da circulação 10;

b) O comprador das unidades de finais 1, 2, 3 e 4, terá assegurado o direito de uso das circulações 09 e 10;

c) O comprador das unidades de finais 7 e 8, terá assegurado o direito de uso da circulação 06;

d) O comprador das unidades de finais 6, 7 e 8, terá assegurado o direito de uso das circulações 06 e 07;

e) O comprador das unidades de finais 1, 2, 3, 4, 5, 7 e 8, terá assegurado o direito de uso das circulações 06, 07, 08, 09 e 10;

f) O comprador das unidades de finais 9, 10 e 11, terá assegurado o direito de uso da circulação 05;

g) O comprador das unidades de finais 09, 10, 11 e 12, terá assegurado o direito de uso das circulações 04 e 05;

h) O comprador das unidades de finais 15, 16 e 17, terá assegurado o direito de uso da circulação 01;

i) O comprador das unidades de finais 14, 15, 16 e 17 terá assegurado o direito de uso das circulações 01 e 02;

j) O comprador das unidades de finais 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17, terá assegurado o direito de uso das circulações 01, 02, 03, 04 e 05; e

k) O comprador das unidades de finais 1 a 17, terá assegurado o direito de uso das circulações do andar.

Parágrafo Único: Esta condição não garante o uso perpétuo da área, podendo ser revogada, se prejudicar os demais Condôminos ou se deixar de existir o motivo que a originou.

Artigo 48 – Os escritórios contíguos, poderão ser anexados, com a remoção das paredes divisórias.

Artigo 49 - Fica expressamente convencionado que os conjuntos não poderão destinar-se a qualquer das seguintes finalidades:

a) Venda de artigos de segunda mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio, estoques proveniente de falências ou loja de descontos;

b) Instalação e funcionamento, mesmo a título precário de funerária, "sex-shop", carvoaria, quitanda, açougue, peixaria, cultos religiosos, tinturaria, materiais explosivos, tintas, combustíveis e casa de animais, aves, suínos vivos ou abatidos;

c) Atividade de qualquer natureza, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadoria ou serviço que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar concorrência desleal, a critério da Administração; e

d) Instalação e funcionamento de negócios pertinente à explosivos, artigos provenientes de sinistros, tintas, combustíveis, clubes, agremiações, sindicatos, entidades religiosas de qualquer culto, e outras que por sua natureza possam trazer perturbações ao Condomínio.

Artigo 50 – Todo o lixo, detrito ou refugo proveniente de qualquer conjunto deverá ser transportado e depositado pelos Locadores/ocupantes, por sua conta e responsabilidade exclusiva, no tipo de recipientes, nos horários e para os locais determinados pelo Regulamento Interno.

Artigo 51 - Todas as benfeitorias e obras civis que o conjunto necessitar serão realizadas pelos Locadores/ocupantes, mas sua execução dependerá de prévia autorização das Autoridades Competentes e dos Proprietários a vista dos planos e especificações que lhe forem apresentados, e desde que sua execução não implique em prejuízo para os conjuntos vizinhos, nem importune os respectivos Condôminos durante o período em que as demais conjuntos estiverem abertos ao público.

Artigo 52 - Os Proprietários dos conjuntos não poderão em hipótese alguma, instalar aparelhos de ar condicionado e/ou tomada de ar, em locais diferentes dos especificados para tal fim.

Artigo 53 - Os conjuntos poderão funcionar 24 (vinte e quatro) horas, inclusive domingos e feriados.

Artigo 54 - Os Proprietários dos conjuntos serão responsáveis por todos os danos e prejuízos causados por si, seus inquilinos, prepostos, funcionários, eventuais sublocatários e ocupantes a qualquer título, em quaisquer partes comuns, instalações e equipamentos do Condomínio, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparos ou alterações que se fizerem necessárias, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas nesta Convenção.

Artigo 55 - As partes exclusivas deverão ser utilizadas de acordo com as finalidades básicas a que se destinam, sendo, no entanto, que, para um melhor desempenho, o(s) Proprietário(s) das unidades autônomas poderão remanejar espaços internos, que melhor se adaptem ao seu uso, obedecidas sempre as Normas de Segurança e Legislações Pertinentes, no caso de reformas, e deverão ser aprovadas pela Administradora.

Parágrafo 1º: A execução dos serviços relativos às instalações hidráulicas, mecânicas elétricas e modificações nas obras civis das áreas privativas, de necessidade dos Condôminos e/ou usuários, ou de natureza corretiva e/ou preventiva, serão de inteira responsabilidade daqueles que as realizarem (Condôminos/usuários), inclusive quanto a eventual autorização dos órgãos competentes.

Parágrafo 2º: Entretanto a Administradora deverá acompanhar a execução dos serviços no sentido de fiscalizar e alertar quanto a possibilidade e regularidade.

Parágrafo 3º: As ligações ou modificações que se fizerem necessárias às partes elétricas e hidráulicas, bem como modificação interna das obras civis das unidades autônomas deverão ser comunicadas pelo interessado à Administradora, acompanhado de projeto executivo e da competente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Parágrafo 4º: As obras, só poderão ser iniciadas após a aprovação e liberação do projeto executivo referido no parágrafo 3º acima, pela Administradora.

CAPÍTULO IX

Disposições Especiais às Garagens Localizadas no 1º / 2º Subsolos e no Térreo

Artigo 56 - As garagens localizadas no térreo, 1º e 2º subsolo serão de uso exclusivo dos Condôminos.

Parágrafo Único: Será exigida unanimidade dos Proprietários dos conjuntos e dos Proprietários das vagas autônomas existentes no térreo, para deliberar sobre a alteração da forma de uso das garagens existentes no térreo, 1º e 2º subsolos.

Artigo 57 - Visando a racionalização da operação e a diminuição de custos de operação da garagem e a segurança na recepção de veículos e visitantes, a empresa contratada pelo Proprietário da unidade autônoma mezanino, terá a preferência para

o serviço de manobrista dos estacionamentos localizados no térreo, no 1º e no 2º subsolos.

Artigo 58 - Será de responsabilidade exclusiva dos Proprietários das unidades autônomas às quais foi assegurado o direito de utilização das vagas de garagem, o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), referente às suas unidades e respectivas vagas de garagem.

Artigo 59 - O direito ao estacionamento de veículos destes Condôminos, será disciplinado por um serviço especial de senhas ou credenciais, a ser implantado e mantido pela Administração da Garagem. O direito conferido a tais Condôminos poderá ser exercido pelos respectivos locatários comodatários, prepostos, convidados ou qualquer outro ocupante da unidade autônoma, desde que tenha a senha ou credencial.

Artigo 60 - Fica expressamente proibida a lavagem e execução de reparos ou concertos nos veículos estacionados, salvo em caso de extrema necessidade e com a finalidade de permitir a remoção dos mesmos.

Artigo 61 - A Empresa Administradora poderá contratar funcionários, ficando desde já ajustado que os mesmos não terão qualquer vínculo empregatício ou trabalhista com o Condomínio.

Artigo 62 - A numeração e indicação dos locais das vagas de garagem existentes nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos, podendo ser alteradas, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete sua redução ou aumento.

Artigo 63 - Ao(s) Proprietário(s) da unidade autônoma - mezanino, fica expressamente assegurado o direito de instalar no térreo e/ou nas garagens do térreo, 1º ou 2º subsolos, placas, sinalizações, cavaletes, cartazes ou anúncios, destinados a informar e indicar a existência de estacionamento rotativo no mezanino. Ademais disso, poderá recepcionar e entregar os veículos, proceder instalações e colocar funcionários no térreo.

Parágrafo Único: Em virtude do constante no "caput", a disposição contida na alínea "o" do Artigo 3º, não se aplica ao Proprietário da unidade autônoma - mezanino.

CAPÍTULO X

Disposições Especiais a Unidade Autônoma - Mezanino

Artigo 64 - A administração da unidade autônoma - mezanino, é independente e exclusivamente exercida pelos seus Proprietários, cabendo a estes adotar as normas e horários para o seu funcionamento.

Artigo 65 - Fica assegurado aos Proprietários da unidade autônoma mezanino, o direito de, à seu critério exclusivo, transformar, alterar de forma definitiva ou transitória, a quantidade de vagas.

Artigo 66 - Em face da implantação do sistema rotativo de estacionamento, a área de garagem será ocupada da forma que a operadora do sistema rotativo determinar.

Artigo 67 - Tendo em vista a estrutura funcional do Condomínio, para o bom funcionamento e presteza dos serviços de estacionamento de veículos, a unidade

autônoma - mezanino será explorada comercialmente por uma empresa especializada, contratada pelo(s) Proprietário(s).

Artigo 68 - A unidade autônoma - mezanino poderá utilizar-se do sistema de manobristas (Valet Parking) ou da auto serviço, podendo ser alterado, a critério da Operadora.

Artigo 69 - A Operadora poderá executar os serviços de lavagem, desde que não cause prejuízo aos demais Condôminos.

Artigo 70 - Fica assegurado ao Proprietário da unidade autônoma - mezanino, o direito de, a seu critério exclusivo, utilizar as paredes, pilares, salas, compartimentos que são áreas de uso exclusivo do estacionamento, com publicidade interna e externa, merchandising, administração, vestiários, caixa, quiosques, recepção e etc..

Artigo 71 - O sistema rotativo que será implantado na unidade autônoma, deverá respeitar as seguintes condições:

a) Será de responsabilidade exclusiva do Proprietário da unidade autônoma, o pagamento do respectivo IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);

b) O Proprietário da unidade autônoma ou a empresa exploradora, deverá, obrigatoriamente, contratar o seguro R/C garagista, contra roubo, colisão ou incêndio, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, ficando sob sua responsabilidade, as despesas com seus empregados, conservação e pintura da garagem; e

c) O consumo de luz e água referente à unidade autônoma - mezanino, serão de exclusiva responsabilidade do Proprietário.

Artigo 72 - O horário de funcionamento do estacionamento será determinado pelo Proprietário dessa unidade autônoma.

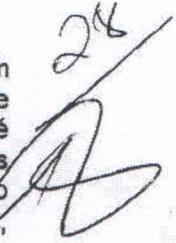
Artigo 73 - Considerando que o estacionamento rotativo a ser implantado na unidade autônoma - mezanino, beneficiará diretamente os visitantes dos conjuntos e ainda visando a segurança do empreendimento, faz-se OBRIGATORIA a implantação de 02 (duas) portarias, sendo uma delas no mezanino e outra no térreo.

Parágrafo Único: O rateio das despesas de implantação e operação das 02 (duas) portarias/recepção de veículos serão custeadas pelos Condôminos, consoante rateio discriminado no Artigo 37, parágrafo 2º.

Artigo 74 - A pessoa portadora de deficiência física que optar por utilizar a vaga de garagem específica existente na unidade autônoma - mezanino será considerada como cliente rotativo e conseqüentemente deverá pagar pela utilização, não fazendo jus a gratuidade de serviço.

CAPITULO XI Das Penalidades

Artigo 75 - Os Condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, em benefício do Condomínio, independente de interpelação.

28


Artigo 76 - As obrigações pecuniárias constantes desta Convenção, e as quantias em atraso, conforme mencionado no artigo anterior, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

a) Na hipótese do pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feita diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente; e

b) Se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso a atualização monetária do valor devido será feita até o dia 1º (primeiro) do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo Único: Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Artigo 77 - Se, em decorrência de decisão judicial e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembléia.

Artigo 78 - O Condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção, excetuando-se o de pagamento de contribuições condominiais, pagará a multa de 05 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Artigo 79 - O Condômino que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de ¾ (três quartos) dos Condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Único: No cômputo dos ¾ (três quartos) dos Condôminos, constante no "caput" excluir-se-á, obviamente, o Condômino faltoso.

Artigo 80 - O Condômino ou Possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou Possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia.



REAL DE REGISTRO LEI 13.043/06
Cardo Nahat
OAB/SP

Parágrafo Único: A multa prevista no "caput" poderá ser imposta de imediato pelo Síndico, devendo, todavia, sua imposição ser ratificada por deliberação de 3/4 (três quartos) dos Condôminos em assembléia ulterior.

Artigo 81 - Independentemente da aplicação da multa prevista no artigo anterior, o transgressor será compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

CAPÍTULO XII Das Disposições Transitórias

Artigo 82 - O edifício considerar-se-á definitivamente construído e o Condomínio instalado para todos os jurídicos e legais efeitos, na data da expedição do respectivo Certificado de Conclusão pelas Autoridades Competentes, a partir de quando todos os Condôminos, ainda mesmo os que somente mais tarde venham a utilizar suas unidades, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio.

Parágrafo 1º: No prazo prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da data da averbação da construção, os Condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para: a) tomar ciência da indicação do 1º (primeiro) Síndico e da empresa que poderá operar o sistema rotativo do empreendimento, bem como da contratação da 1ª (primeira) Administradora; b) eleição de Sub-Síndico e dos membros do Conselho Fiscal; c) fixação das quotas destinadas ao Fundo de Reserva; d) fixação das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas ordinárias, incluindo-se nestas despesas as destinadas a implantar os melhoramentos que os Condôminos deliberarem.

Parágrafo 2º: As quotas mencionadas no parágrafo anterior, serão estabelecidas por estimativa pelos Condôminos e serão revistas em Assembléia Geral, para isso especialmente convocada nos 03 (três) meses seguintes, ocasião em que diante da realidade econômica financeira expressa nos balancetes mensais, seu valor poderá ser mais precisamente fixado.

Parágrafo 3º: Compete ao 1º (primeiro) Síndico no prazo de 10 (dez) dias contados de sua posse, solicitar à empresa que houver construído o prédio, a assistência técnica que eventualmente se mostrar necessária as partes comuns do edifício.

Parágrafo 4º: Compete a cada Condômino, individualmente, nos 10 (dez) dias seguintes ao do recebimento das respectivas chaves, solicitar a empresa que houver construído o prédio, a assistência técnica que eventualmente se mostrar necessária em suas respectivas unidades autônomas.

Artigo 83 - Até a venda da última unidade autônoma, a Incorporadora fica irrevogavelmente autorizada a manter no edifício, além de cartazes de publicidade, corretores com plantas e respectiva mesa, para a promoção de venda dos conjuntos em disponibilidade, o qual poderá conduzir os candidatos às respectivas unidades e bem mostrar-lhes todas as partes comuns do edifício.

Artigo 84 - A Incorporadora, fica assegurado, desde já, o direito de colocar às suas expensas, uma placa artística indicativa da autoria da construção, bem como da colocação no jardim, na parte da frente e/ou no topo do edifício, luminoso em acrílico ou outro material, perpetuando a iniciativa do empreendimento.

Artigo 85 - As dependências e os espaços das partes comuns, poderão ser alteradas, excluídas ou mesmo acrescidas, a fim de dotar o Condomínio de serviços especiais, ainda que, as alterações sejam apenas de mudança de destinação e utilização das dependências existentes, possibilitando assim a implantação de serviços ou utilização diversa, mas sempre mantendo as 02 (duas) portarias localizadas no térreo e no mezanino.

Artigo 86 - Poderão ser instalados nas partes comuns do empreendimento, equipamentos que representem interesse para a comunidade ou para os titulares de unidades autônomas, tais como relógios, termômetros digitais ou não e jornais eletrônicos, desde que de acordo com a legislação vigente.

CAPÍTULO XIII **Das Disposições Finais**

Artigo 87 - Esta Convenção é regida pela Lei 4.591, de 16/12/1964 e pelo Código Civil Brasileiro, sendo certo que os casos porventura omissos nesta Convenção deverão ser regulados pela referida legislação.

Artigo 88 - Ficam requeridos e autorizados os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita regularização deste instrumento.

Artigo 89 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, para ação e execução decorrentes da aplicação de qualquer disposição da presente Convenção.

REGULAMENTO INTERNO

O presente Regulamento obriga todas as pessoas, Condôminos ou ocupantes a qualquer título, que utilizam o edifício "Edifício Supéria Moema Corporate", localizado à Alameda dos Maracatins nº 1217, a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância de suas disposições, a seguir estabelecidas. Reger-se à o Condomínio para todos os efeitos, pelas disposições da Lei. 4.591, de 16/12/1964, e pelo presente Regulamento Interno, o qual integra sua Convenção.

Artigo 1º - O Edifício poderá funcionar 24 (vinte e quatro) horas, inclusive domingos e feriados.

a) O horário para reformas, entrada e saída de móveis, mudanças, grandes volumes, material de construção, retirada de entulhos e outros, será de Segunda a Sexta-feira, das 18:00 as 22:00 horas. Aos Sábados das 12:00 às 22:00 horas. Aos domingos das 9:00 às 22:00 horas. Devendo ser utilizado única e exclusivamente o elevador destinado para este fim, observando-se ainda que entulho, areia, tijolos ou qualquer outro material de construção, deverão estar acondicionados em sacos plásticos resistentes para tal uso;

b) A entrada e saída de pequenos volumes (materiais de escritório, limpeza, gráfico, etc.), será permitida no elevador destinado para esse fim, nos períodos das 08:00 às 12:00 horas e das 14:00 às 18:00 horas. Sendo certo que os lanches, flores, água e refeições deverão ser retirados na recepção, não sendo permitida a subida dos entregadores aos conjuntos; e

c) A retirada do lixo será realizada pelo elevador de serviço e pelos funcionários do Condomínio. Para tanto, o mesmo deverá estar acondicionado em sacos plásticos rijos. Em hipótese alguma deverá o lixo ser colocado no hall, antecâmara ou corredor das escadarias.

31


Artigo 2º - Do funcionamento dos elevadores:

a) Os elevadores privativos dos Condôminos, só poderão ser por eles usados, vedados o transporte de cargas;

b) O transporte de materiais e obras somente poderá ocorrer pelo elevador de serviço e desde que o mesmo esteja protegido pela capa; e

c) Cargas com peso superior a 570 kg, ou com dimensões superiores ao compartimento da cabine do elevador, somente poderão ser transportadas com assistência da empresa responsável pelo contrato de manutenção e conservação dos elevadores, desde que previamente agendado pela Administração (respeitado o prazo de atendimento da empresa mantenedora). Eventuais despesas decorrentes da assistência com os transportes serão pagos pelo Condômino solicitante. É obrigatório o prévio seguro de responsabilidade civil para cobrir eventuais danos aos elevadores, coisas, pessoas, instalações ou áreas comuns do edifício. A prova do seguro deverá ser feita previamente através de recibo ou do conhecimento de transportes, que deverá mencionar o número da cautela e nome da Seguradora.



Artigo 3º - Das partes elétricas, hidráulicas e outras

a) As ligações e modificações que se fizerem necessárias nas partes elétricas, de segurança em geral e hidráulicas das unidades autônomas, deverão ser comunicadas pelo interessado à Administração do Condomínio, acompanhadas de planta, informando ainda, o nome do responsável pela execução dos serviços (código de obras), informação essa que deverá ser prestada por determinações de ordem legal. Qualquer serviço a ser executado deverá obedecer às normas da A.B.N.T e do Corpo de Bombeiros; e

b) É vedada a participação de funcionários do Condomínio, na execução de serviços particulares dos Condôminos ou ocupantes do edifício, exceto em atendimentos de emergência, sob a anuência da Administração ou Síndico, devendo nestes casos, prestados os serviços emergenciais, ser imediatamente encaminhado para profissional específico, a ser contratado diretamente pelo Condômino ou ocupante.

Artigo 4º - Do ar condicionado

a) Somente será permitida a instalação de equipamentos de ar condicionado ligado ao sistema individual de cada unidade, ficando portanto proibida a colocação de aparelhos individuais nas fachadas do edifício; e

b) Os condicionadores de ar das unidades autônomas serão ligados e desligados pelos próprios usuários, não cabendo aos funcionários do Condomínio este serviço, bem como eventuais reparos ou manutenções.

Artigo 5º - Da recepção de correspondências, malotes e outros

a) Todas as correspondências simples, malotes ou outros objetos deverão ser dirigidos ao endereço do Condomínio, identificando o número da unidade autônoma, onde serão recebidos pela Administração, que os armazenará para retirada de seus destinatários,

CONDOMÍNIO LA INDEPENDÊNCIA
Nahut



34
1

salvo em caso de notificações judiciais, encomendas, pacotes ou correspondências que devam ser recebidos mediante protocolo, assinatura ou devolução de AR, Registro Postal ou Oficial, quando o entregador devidamente identificado pelo Condomínio, deverá efetuar a entrega diretamente no conjunto; e

b) O recebimento de correspondências na recepção, não implica no aceite dos termos das mesmas, estando sujeitas a conferência por parte do Destinatário.

Artigo 6º - Da Recepção

As(os) recepcionistas, via Controle de Acesso Informatizado (ou mesmo manualmente quando este estiver em manutenção) identificarão e encaminharão os visitantes às Empresas ocupantes do Condomínio, desde que por estas autorizadas, por telefone ou agendamento. Nenhum visitante será admitido no Condomínio sem prévia identificação e autorização do Condômino. Em caso de agendamento, o Condômino visitado deverá encaminhar à Administração, com antecedência mínima de 02 (duas) horas, o(s) nome(s) e número de documento de identificação (RG) do visitante.

Artigo 7º - Do uso da garagem

a) No interior das garagens não poderão ser efetuados serviços mecânicos, de funilaria, pintura, lubrificação, e outros congêneres, ressalvados aqueles de extrema urgência, e necessários para locomoção do veículo;

b) O Condomínio não será responsável por danos causados aos veículos ou pelo extravio de bens deixados em seu interior;

c) Os Condôminos devem respeitar as sinalizações de velocidade e demais placas obrigatórias que estiverem fixadas no local;

d) Salvo os casos comunicados previamente a Administração, é proibida a entrada de pedestres pela garagem; e

e) Solicitações de cartões de estacionamento, selos convênio, e outros que possibilitem a entrada e a permanência dos veículos na garagem, devem ser feitas diretamente a empresa exploradora da garagem, se for o caso.

Artigo 8º - Dos sistemas de equipamento contra incêndio

a) Toda e qualquer modificação que se pretenda executar no sistema de sprinklers, detector de fumaça ou outros equipamentos de incêndio, deverá ser submetida a autorização da Administração;

b) Os Condôminos obrigam-se a comunicar à Administração qualquer dano nos detectores automáticos de fumaça e pontos de sprinklers, que tenha ocorrido por ocasião de limpeza, remoção de forros, etc., devendo este arcar com as despesas quando as avarias se derem na respectiva unidade autônoma; e

c) Em caso de modificações ou deslocamento nos sistemas contra incêndio, estes deverão ser executados exclusivamente pela empresa mantenedora desses sistemas. Caso as modificações sejam necessárias em áreas privativas, caberá ao Condômino o pagamento das despesas necessárias.

Artigo 9º - Da prevenção de incêndios

37

a) Dispõe o Condomínio de brigada de prevenção contra incêndios, a qual será renovada e/ou reciclada anualmente através de curso específico;

b) O acesso dos funcionários às unidades autônomas, para prevenção de incêndios, deverá ser permitido pelos Condôminos e ocupantes, afim de que os mesmos realizem as vistorias;

c) Os Condôminos, ou ocupantes, a qualquer título, ficam proibidos de instalar e utilizar materiais ou aparelhos considerados perigosos pelo serviço de prevenção de incêndios;

d) É expressamente proibido, nos halls de elevadores ou escadas, o uso de carpetes, tapetes, forração, cortinas, móveis ou paredes divisórias;

e) É proibida a entrada, permanência e uso de botijões de gás de cozinha (GLP);

f) A Administração do Edifício promoverá anualmente cursos, palestras e simulados para os Condôminos e ocupantes do edifício que estiverem participando da brigada contra incêndio;

g) O Condômino deverá providenciar para que todos os aparelhos elétricos sejam desligados após o expediente. Ex. máquinas de escrever, ventiladores, condicionadores de ar, computadores, luzes etc.;

h) É obrigatório, segundo normas do Corpo de Bombeiros, que os extintores fiquem em locais de fácil acesso, desobstruídos e sinalizados; e

i) É obrigatório, mesmo no horário de carga e descarga, manter os extintores e hidrantes desobstruídos.

Artigo 10º - Da entrada e saída de pessoas:

a) Toda e qualquer pessoa, que não esteja previamente cadastrada como funcionário, Condômino ou ocupante, independente do horário, deverá ser identificada pela recepção, antes da liberação da entrada;

b) A Administração do Condomínio, caso necessário, centralizará através de firma especializada, a expedição do "Cartão de Identificação", para todos os funcionários de empresas instaladas no edifício, determinando em Assembléia Geral, sua utilização.

c) São considerados terceiros:

c1) elementos que não pertencem ao "Quadro de Pessoal" das Empresas instaladas no edifício e que tenham assuntos a tratar, quer de negócio, quer com os funcionários das Empresas;

c2) grupo de visitantes, autoridades governamentais ou de outras Empresas;

c3) pessoas que tenham que executar trabalhos, temporários ou freqüentes, dentro do recinto do Condomínio;

d) Todas as pessoas (visitantes, vendedores, cobradores, etc.) que se dirigirem ao edifício, deverão ser encaminhadas à recepção, para identificação, apresentando documento de Identidade; e

e) Caberá às Recepcionistas registrar os dados referentes ao visitante, nome da pessoa a ser visitada e encaminhá-la.

Artigo 11 - Dos Direitos e Deveres

I - Dos Direitos

São direitos de cada Condômino:

- a) Usar, gozar e dispor de sua respectiva unidade autônoma de acordo com o seu direito, observadas as condições previstas na Convenção e no presente Regulamento e as normas de vizinhança, não comprometendo a segurança, higiene e o bom nome do edifício;
- b) Usar e gozar das partes e coisas comuns, desde que não impeça idêntico uso por parte dos demais Condôminos, observadas as disposições da Convenção e do presente Regulamento;
- c) Examinar os livros e os arquivos do Condomínio, propor modificação na Convenção, no presente Regulamento e Normas Regulamentares;
- d) Comparecer às Assembléias Gerais, discutir as matérias propostas, votar e ser votado; e
- e) Denunciar ao Síndico ou a Administração, por escrito, em livro próprio que se encontra a disposição na recepção, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições Convencionais e Regimentais.

II - Dos Deveres

São deveres dos Condôminos:

- a) Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico(a), seus prepostos e das Assembléias Gerais;
- b) Cumprir e fazer cumprir as regras deste Regulamento, bem como Normas Regulamentares;
- c) Observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas, por escrito e em livro próprio ao Sr.(a) Síndico(a);
- d) Quando promover reformas em sua unidade autônoma, é obrigatório o uso de acolchoados protetores nas paredes dos elevadores de serviço no transporte de móveis, máquinas, objetos, entulhos ou materiais, devendo comunicar a Administração para que tome as necessárias providências;
- e) Todo e qualquer dano gerado pelos serviços de reforma, quer nas dependências do Condomínio ou em bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do Proprietário da unidade em reforma;
- f) Promover, às suas expensas, os reparos nas instalações internas de água, eletricidade e esgoto de sua unidade, até atingirem as linhas de tronco;
- g) Reparar, a seu custo exclusivo, os danos que ocasionar às partes comuns;

h) Reparar, a seu custo exclusivo, os danos causados às demais unidades do prédio, em decorrência de defeitos ou de obras verificados em sua unidade;

i) Responder em tempo hábil a todos os questionários elaborados pela Administração;

j) Manter a Administração do Condomínio sempre informada do endereço atualizado, para entrega de correspondência, se diverso da unidade autônoma;

k) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, cessão ou alienação, exemplar da Convenção de Condomínio e deste Regulamento Interno, bem como das demais Normas Regimentais; e

l) Pagar em dia suas cotas condominiais.

Artigo 12 - Das proibições

A estética e uniformidade de todas as fachadas (frente, fundos e laterais) devem ser rigorosamente mantidas, observando-se ainda, que é vedado:

a) Alterar a forma externa da fachada do prédio ou decorar as partes externas de seu conjunto ou lojas com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

b) Forrar os vidros das janelas com papel, plásticos ou similares de qualquer tipo;

c) Exibir cartazes de anúncios, inscrições, propaganda político e/ou eleitoral, religiosa, de clubes e associações, ou quaisquer outros letreiros de publicidade nas janelas, portas, varandas, corredores, elevadores, escadas e garagem;

d) Alienar, alugar ou, a qualquer título, ceder os direitos que detenha sobre a garagem, a quem não seja Condômino, a menos que a alienação ou a cessão seja efetuada juntamente com correspondente conjunto;

e) Remover pó de tapetes ou cortinas e outros pertencentes externamente às unidades, promovendo a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar o asseio das partes comuns;

f) Estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do Condomínio;

g) Promover sem o conhecimento e a anuência prévia do(a) Síndico(a), festas, reuniões, ensaios, em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música, devendo ser mantido, durante todo o correr do dia, silêncio no prédio;

h) Usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no prédio;

i) Usar os respectivos conjuntos, alugá-los ou cedê-los para atividades ruidosas ou que, pela própria atividade, gerem tumulto nas partes comuns do edifício, principalmente partidos políticos ou grupos religiosos;

j) Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;

- 34
- k) Cuspir, lançar papéis e quaisquer outros objetos e detritos em locais não apropriados;
 - l) Gritar, conversar, discutir em voz alta e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do edifício, que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação;
 - m) Guardar explosivos e inflamáveis nas unidades e dependências, queimar fogos de artifício de qualquer natureza nas janelas, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar;
 - n) Instalar materiais que, de qualquer forma possam afetar a saúde e a segurança dos demais ocupantes do edifício ou que possam resultar aumento do prêmio de Seguro;
 - o) Transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais;
 - p) Obstruir as entradas, áreas comuns e elevadores, ainda que em caráter provisório;
 - q) Manter abertas as portas externas das unidades;
 - r) Depositar ferramentas, pneus, peças, entulhos e materiais de qualquer espécie na garagem, bem como nas áreas comuns; e
 - s) Estacionar veículos com vazamento de óleo ou combustível.

Artigo 13º - Das penalidades

Consoante o que dispõe a Convenção e o presente instrumento, a inobservância das regras impostas aos Condôminos, sujeitará o faltoso, a aplicação das penalidades, observando-se que:

- a) O Síndico e/ou Conselho Fiscal, fica autorizado a avaliar e determinar a aplicação da multa;
- b) Aos infratores caberá recurso, da penalidade aplicada, à Assembléia Geral;
- c) O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação;
- c1) De reparar qualquer dano causado;
- c2) De fazer voltar a coisa à situação de origem ou eliminar o mal e suas causas;
- c3) De custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ou fato ilícito;
- c4) De responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio, pelo Poder Público, em razão de seu ato;
- d) Em princípio, as multas serão cobradas amigavelmente, mediante notificação protocolada do Síndico;
- e) No caso de o devedor recusar-se o Condomínio deverá recorrer aos meios judiciais; e
- f) Se a falta for cometida pelo Síndico, a multa será aplicada por qualquer membro do Conselho Fiscal.

Artigo 14º - Das disposições gerais

a) A menos que por ordem expressa do Síndico, a recepção não aceitará ficar na posse de chaves das unidades em caso de ausência temporária, mudança de ocupantes, ou ainda para atender a locação de unidades;

b) Não é permitido aos ocupantes, sob qualquer pretexto, utilizar ou depositar objetos de seu uso ou propriedade, em qualquer dependência comum;

c) A recepção fica autorizada a exigir a identidade de pessoas estranhas e/ou visitantes que desejarem ingressar no prédio, devendo esses funcionários interpellá-los sobre seu destino e objetivos, obrigando-os ao uso de crachás de identificação e devolução do mesmo na saída;

d) É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, sem licença da Administração, de corretores, agenciadores, ofertantes de coisas e serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, de pessoas com fim de angariar donativos e misteres semelhantes, bem como compradores de coisas usadas, jornais e garrafas; e

e) É dever dos funcionários do Condomínio fiscalizar o fiel cumprimento de todas as Normas Condominiais, comunicando ao Síndico as irregularidades verificadas para as providências cabíveis.

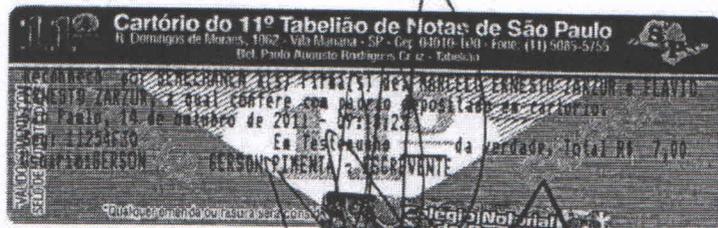
São Paulo, 11 de Outubro de 2011.



VILLAGE OF KINGS INCORPORADORA LTDA.
MARCELO ERNESTO ZARZUR



VILLAGE OF KINGS INCORPORADORA LTDA.
FLÁVIO ERNESTO ZARZUR





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Ricardo Nahat, Oficial do Décimo Quarto Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,

Certifica a pedido de parte interessada, que a

presente cópia do Instrumento Particular de 11 de outubro de 2.011, referente à Convenção de Condomínio do "Edifício Supéria Moema Corporate", registrada no Livro 03 de Registro Auxiliar sob nº 10.384, em 17 de novembro de 2.011, foi extraído do original arquivado na pasta nº 412, neste Registro de Imóveis.- O referido é verdade e dá fé.- São Paulo, vinte e nove de novembro de dois mil e onze. O Escrevente Autorizado Raphael da Silva Balduino (Raphael da Silva Balduino).

Pedido nº 988.763

EMOLUMENTOS DO OFICIAL	: R\$20,83
CUSTAS DO ESTADO	: R\$ 5,92
CARTEIRA SERVENTIAS	: R\$ 4,39
FUNDO REGISTRO CIVIL	: R\$ 1,10
FUNDO TRIB. DE JUSTIÇA	: R\$ 1,10
TOTAL	: R\$33,34

GUIA Nº 252/11

14RT 06/12/11 2564 YF 00988763 C OU 0,00

14º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

1460 - AA 340620

