



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

1687696

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

registro
14.457

ficha
01

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Data: 28/ABRIL/2017

CONVENÇÃO CONDOMINIAL "EDIFÍCIO ALEIXO"

Pelo instrumento particular de 27 de março de 2017, a **FAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EIRELI**, CNPJ nº 11.210.654/0001-66, com sede nesta Capital, na Rua Aleixo Garcia nº 93, sala 01, Vila Olímpia, submeteu o "**EDIFÍCIO ALEIXO**", situado na Rua Aleixo Garcia nº 93, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, à CONVENÇÃO CONDOMINIAL estabelecida no título, *ex vi* do que dispõe o artigo 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei nº 4.591/64, e artigos nºs 1.333 e seguintes do Código Civil, tendo sido individualizadas e discriminadas as partes comuns e as unidades autônomas do edifício, conforme consta no **R.02 e R.08 da Matrícula nº 188.821**, deste Registro, bem como fixadas normas, direitos e obrigações que regerão o condomínio, constantes do instrumento particular de 27 de março de 2017, que fica arquivado neste Registro. Protocolo nº 531.707 de 05/04/2017.

Carla S. C. Santos
Substitua da Oficial

O ato acima é o último praticado neste registro

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302164

11349-8-282001-322006-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Recepção: 931.707

Data: 05/04/2017

Expira: 05/05/2017

ILMO. SR. OFICIAL DO QUARTO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SP



FAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EIRELI, nova razão social de **FAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Aleixo Garcia nº. 93 – sala 01, no bairro de Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.210.654/0001-66, com seu contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 35601792016, conforme 6ª. Alteração de contrato social datada de 17 de janeiro de 2017, registrada na JUCESP sob nº. 81.218/17-5, em 16.02.2017, e sétima e última alteração com consolidação datada de 20 de fevereiro de 2017, registrada na JUCESP sob nº. 120.042/17-4, em 09.03.2017, neste ato representada pela sua administradora Ana Lucia Daher Nahas, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 12.521.679 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 136.737.218-60, residente e domiciliada nesta Capital, na condição de **TTULAR DO DOMÍNIO e INCORPORADORA** do empreendimento imobiliário denominado **“EDIFÍCIO ALEIXO”**, localizado na **RUA ALEIXO GARCIA nº. 93**, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, em São Paulo, vêm à presença de V.Sa., para os fins e efeitos previstos na Lei nº. 4.591, de 16/12/64 e legislação complementar, requerer a prática dos seguintes atos na **matrícula nº. 188.821** desse Oficial de Registro de Imóveis:

A) AVERBAÇÃO DA DEMOLIÇÃO DOS PRÉDIOS EXISTENTE NO TERRENO:

A Incorporadora requer a **AVERBAÇÃO DA DEMOLIÇÃO** dos **PRÉDIOS** situados na **RUA ALEIXO GARCIA nºs. 93, 101 e 105** no 28º. Subdistrito – Jardim Paulista, cuja demolição foi autorizada pelo Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº. 2.014/04564-00, expedido em 13 de março de 2014, e, concluída a demolição, foi expedido o Certificado de Conclusão nº. 2017/80194-00, em 08 de fevereiro de 2017, ambos pela Prefeitura do Município de São Paulo – contribuintes nºs. 299.066.0050-9, 299.066.0049-5 e 299.066.0039-8.

Marlon
4º RJS

A Incorporadora junta, ainda, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 000492017-88888029, emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 20.03.2017, com validade até o dia 16/09/2017, nela constando a quitação dos encargos previdenciários decorrentes das aludidas demolições.

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302165

11349-8-282001-322000-1120



B) AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO:



Através do Memorial de Incorporação, datado de 01 de dezembro de 2014, a Incorporadora formalizou o registro da incorporação imobiliária do empreendimento denominado **"EDIFÍCIO ALEIXO"**, nos termos do registro nº. 01 da matrícula nº. 188.821 desse Oficial, com origem no Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº. 2.014/04564-00, expedido em 13 de março de 2014, pela Prefeitura do Município de São Paulo, ocasião em que apresentou para arquivo a documentação prevista no artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

Concluída a construção do **"EDIFÍCIO ALEIXO"**, que recebeu o nº. 93 da **RUA ALEIXO GARCIA**, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, em São Paulo, foi expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, o Certificado de Conclusão nº. 2017/80194-00, em 08 de fevereiro de 2017 - Processo nº. 2017-2000142-8, contemplando a área construída de 3.204,29 m², bem como a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 000492017-88888029, emitida pela Secretaria da Receita Federal, em 20/03/2017, com validade até o dia 16/09/2017, nela constando a quitação dos encargos previdenciários decorrentes da aludida edificação.

A Incorporadora declara que o custo global da obra foi de R\$ 4.308.282,35, conforme demonstrativo ora juntado.

C) REGISTRO DO INSTRUMENTO DE INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO:

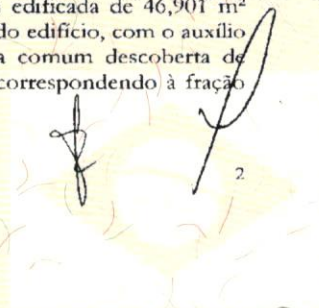
A Incorporadora requer o registro do presente instrumento de **INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO** do **"EDIFÍCIO ALEIXO"**, com a abertura de matrículas para todas as unidades autônomas.

A Incorporadora relaciona todas as unidades autônomas, que compõem o empreendimento, ratificando sua numeração, áreas e localização, a saber:

APARTAMENTOS

- O apartamento de nº. **11 (onze)**, localizado no **primeiro pavimento**, possuirá a área privativa coberta edificada de 48,540m², a área comum coberta edificada de 46,901 m² (incluído o direito de uso de 01 vaga indeterminada nos subsolos do edifício, com o auxílio de manobrista/garagista), total da área edificada 95,441m², área comum descoberta de 21,764m², área total construída mais descoberta de 117,205 m², correspondendo à fração ideal de 2,99500% do terreno;

Marlon
4º RJSP



Confere com o original
arquivado neste Registro



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



- Os apartamentos de n.ºs. **12 (doze) e 13 (treze)**, localizados no **primeiro pavimento**, possuirão, cada um deles, a área privativa coberta edificada de 38,000m², a área comum coberta edificada de 45,485m² (incluído o direito de uso de 01 vaga indeterminada nos subsolos do edifício, com o auxílio de manobrista/garagista), total da área edificada 83,485m², área privativa descoberta de 21,550m², área comum descoberta de 20,510m², área total construída mais descoberta de 125,545m², correspondendo à fração ideal de 2,82250% do terreno;

- O apartamento de n.º **14 (quatorze)**, localizado no **primeiro pavimento**, possuirá a área privativa coberta edificada de 48,540m², a área comum coberta edificada de 48,188m² (incluído o direito de uso de 01 vaga indeterminada nos subsolos do edifício, com o auxílio de manobrista/garagista), total da área edificada 96,728m², área privativa descoberta de 9,940m², área comum descoberta de 22,904m², área total construída mais descoberta de 129,572m², correspondendo à fração ideal de 3,15210% do terreno;

- Os apartamentos de n.ºs. **21 (vinte e um), 24 (vinte e quatro), 31 (trinta e um), 34 (trinta e quatro), 41 (quarenta e um), 44 (quarenta e quatro), 51 (cinquenta e um), 54 (cinquenta e quatro), 61 (sessenta e um), 64 (sessenta e quatro), 71 (setenta e um), 74 (setenta e quatro), 81 (oitenta e um), 84 (oitenta e quatro), 91 (noventa e um) e 94 (noventa e quatro)**, localizados do **segundo ao nono pavimentos**, possuirão, cada um deles, área privativa coberta edificada de 48,540m², a área comum coberta edificada de 46,901 m² (incluído o direito de uso de 01 vaga indeterminada nos subsolos do edifício, com o auxílio de manobrista/garagista), total da área edificada 95,441m², área comum descoberta de 21,764m², área total construída mais descoberta de 117,205 m², correspondendo à fração ideal de 2,99500% do terreno;

- Os apartamentos-tipo de n.ºs. **22 (vinte e dois), 23 (vinte e quatro), 32 (trinta e dois), 33 (trinta e três), 42 (quarenta e dois), 43 (quarenta e três), 52 (cinquenta e dois), 53 (cinquenta e três), 62 (sessenta e dois), 63 (sessenta e três), 72 (setenta e dois), 73 (setenta e três), 82 (oitenta e dois), 83 (oitenta e três), 92 (noventa e dois) e 93 (noventa e três)**, localizados do **segundo ao nono pavimentos**, possuirão, cada um deles, área privativa coberta edificada de 38,000m², a área comum coberta edificada de 42,684m² (incluído o direito de uso de 01 vaga indeterminada nos subsolos do edifício, com o auxílio de manobrista/garagista), total da área edificada 80,684m², área comum descoberta de 18,030m², área total construída mais descoberta de 98,714m², correspondendo à fração ideal de 2,48120% do terreno;

VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL E DETERMINADA

- A **VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL E DETERMINADA** de número **20M (vinte)**, do segundo subsolo, possuirá a área privativa coberta edificada de 9,870m², a área comum coberta edificada de 17,281m², total da área edificada 27,151m², área comum descoberta de 4,278m², área total construída mais descoberta de 31,429m², correspondendo à fração ideal de 0,58870% do terreno.

Marlon
4º RJSP

Confere com o original
arquivado neste Registro

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302167

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Quadro demonstrativo de áreas

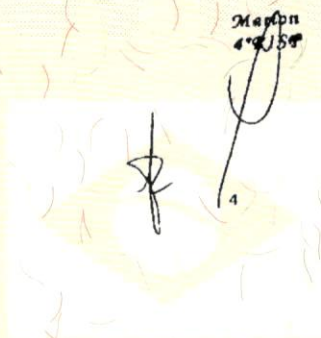
APARTAMENTOS



APARTAMENTOS	Área Privativa coberta edificada (m²)	Área comum coberta edificada (m²)	Área total edificada (m²)	Área privativa descoberta (m²)	Área comum descoberta (m²)	Área total construída mais descoberta (m²)	Fração ideal no solo (%)
Apto. 11 do primeiro pavimento	48,540	46,901	95,441		21,764	117,205	2,99500
Aptos. 12 e 13 do primeiro pavimento	38,000	45,485	83,485	21,550	20,510	125,545	2,82250
Apto. 14 do primeiro pavimento	48,540	48,188	96,728	9,940	22,904	129,572	3,15210
Aptos. 21, 24, 31, 34, 41, 44, 51, 54, 61, 64, 71, 74, 81, 84, 91 e 94, localizados do segundo ao nono pavimentos	48,540	46,901	95,441		21,764	117,205	2,99500
Aptos. 22, 23, 32, 33, 42, 43, 52, 53, 62, 63, 72, 73, 82, 83, 92 e 93 (noventa e três), localizados do segundo ao nono pavimentos	38,000	42,684	80,684		18,030	98,714	2,48120

VAGA DE GARAGEM DETERMINADA

VAGA DE GARAGEM	Área Privativa coberta edificada (m²)	Área comum coberta edificada (m²)	Área total edificada (m²)	Área privativa descoberta (m²)	Área comum descoberta (m²)	Área total construída mais descoberta (m²)	Fração ideal no solo (%)
VAGA 20M - segundo subsolo	9,870	17,281	27,151		4,278	31,429	0,58870



Confere com o original
arquivado neste Registro

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302168

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



D) REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:



A Incorporadora, obedecendo as exigências da Lei nº. 4.591/64, do Código Civil em vigor, do Provimento 58/89 da Corregedoria Geral da Justiça e demais legislação aplicável, declara que o empreendimento que recebeu a denominação "EDIFÍCIO ALEIXO", será regido pela **CONVENÇÃO CONDOMINIAL**, em anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.

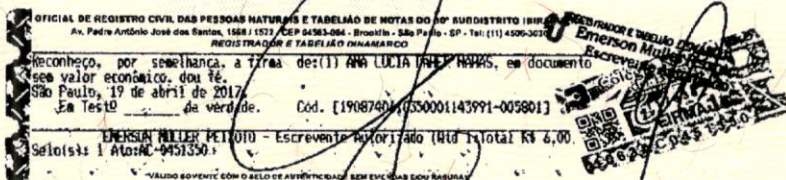
São Paulo, 27 de março de 2017.



FAB ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EIRELI
Ana Lucia Daher Nahas

RESPONSÁVEL PELA OBRA:

Eng. Valter Antonio Chammas
CREA-SP nº 600687830



Merlon
4º RJ SP



Confere com o original
arquivado neste Registro

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302169

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



"EDIFÍCIO ALEIXO"

CAPÍTULO I - DO EDIFÍCIO

Art. 1º - O "EDIFÍCIO ALEIXO" localiza-se na **RUA ALEIXO GARCIA nº. 93**, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, em São Paulo - 4ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo, construído em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, é composto por 01 (um) prédio com 10 (dez) andares, 36 (trinta e seis) unidades-apartamentos, apartamento do zelador, ático, equipamento social e 02 (dois) subsolos de garagem exclusiva, com 39 (trinta e nove) vagas de garagem, distribuídas entre os 02 (dois) subsolos, sendo 36 (trinta e seis) vagas INDIVIDUAIS E INDETERMINADAS, sujeitas a utilização de manobristas e garagistas, 01 (uma) vaga INDIVIDUAL e DETERMINADA, denominada vaga 20M, situada no segundo subsolo, além de 01 (uma) vaga destinada ao zelador, 01 (uma) vaga para deficientes físicos, 04 (quatro) vagas para motos e 02 (duas) vagas para bicicletas, com área construída de 3.204,29 m².

Parágrafo 1º - O "EDIFÍCIO ALEIXO" é assim constituído:

SEGUNDO SUBSOLO:

Com acesso de veículos pela Rua Aleixo Garcia, contem partes de propriedade de uso comum, tais como, 02 (dois) poços de elevadores com seu respectivo hall, escadaria de acesso aos pavimentos superiores, reservatórios de água subterrâneos, rampa de acesso de veículos ao primeiro subsolo do edifício, além da garagem com área de circulação e manobra de veículos e capacidade para guarda e estacionamento de **21 (vinte e um) automóveis de passeio**, de tamanhos adequados às respectivas vagas, à razão de 17 (dezessete) vagas pequenas e 04 (quatro) vagas médias, sendo i) **01 (uma) vaga INDIVIDUAL e DETERMINADA**, denominada 20M; ii) **20 (vinte) vagas INDIVIDUAIS e INDETERMINADAS**, estas numeradas, somente para efeito de visualização e disponibilidade, sujeitas ao uso de manobrista/garagista; além de 01 (uma) vaga destinada ao zelador; 01 (uma) vaga destinada a deficientes físicos, e, 04 (quatro) vagas para motocicletas de uso comum dos condôminos, as vagas do zelador, deficiente físico e de estacionamento de motocicletas consideradas área de uso comum;

Merlon
4º RJSP

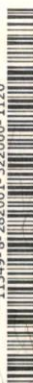


Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302170

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



PRIMEIRO SUBSOLO:

Com acesso de veículos pela Rua Aleixo Garcia, contêm partes de propriedade de uso comum, tais como, portaria com w.c.; acesso de pedestres e respectivo hall; 02 (dois) poços de elevadores com seu respectivo hall, escadaria de acesso aos pavimentos superiores e inferior; escadaria de acesso exclusivo ao pavimento térreo; 01 (um) depósito de lixo; sala de medidores; 01 (um) sanitário para P.N.E.; 02 (duas) rampas de acesso de veículos a Rua Aleixo Garcia, sendo 01 (uma) destinada aos veículos que se dirigem ao segundo subsolo e outra destinada aos veículos que se dirigem ao primeiro subsolo, além da garagem com área de circulação e manobra de veículos e capacidade para guarda e estacionamento de **16 (dezesseis) automóveis de passeio**, de tamanhos adequados às respectivas vagas, à razão de 02 (duas) vagas grandes, 12 (doze) vagas médias e 02 (duas) vagas pequenas, INDIVIDUAIS e INDETERMINADAS, sujeitas ao uso de manobristas e garagista; além de 02 (duas) vagas para bicicletas de uso comum;

PAVIMENTO TÉRREO

Com acesso pela escadaria vinda do primeiro subsolo, contêm partes de propriedade de uso comum, tais como, 02 (dois) poços de elevadores e respectivo hall; escada de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; 02 (dois) vestiários com w.c., sendo um masculino e outro feminino; 01 (um) refeitório de funcionários; sala de pressurização; apartamento do zelador; jardim; lavanderia coletiva; salão de festas com 02 (dois) w.c., sendo um feminino e para P.N.E. e outro masculino; espaço gourmet; 01 (uma) copa; terraço descoberto e jardins;

DO PRIMEIRO AO NONO PAVIMENTOS:

Contêm partes de propriedade de uso comum, tais como 02 (dois) poços de elevadores com seu respectivo hall, escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, além de partes de propriedade de uso exclusivo, que se constituem de 04 (quatro) apartamentos por pavimento, totalizando 36 (trinta e seis) apartamentos;

NO PAVIMENTO DE COBERTURA:

Contêm partes de propriedade de uso comum, tais como 02 (dois) poços de elevadores com seu respectivo hall; escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores; casa de bombas; fitness com terraço; sauna; 01 (um) w.c.; piscina descoberta com deck; terraço descoberto e jardins;

2



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

302171

11349-8-AB

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



BARRILETE E RESERVATÓRIOS SUPERIORES:

Contêm partes de propriedade de uso comum, tais como, laje de cobertura impermeabilizada; barrilete; 02 (dois) reservatórios superiores; e, escadas de acesso aos pavimentos inferiores.

Art. 2º - O Condomínio ora constituído regular-se-á pela presente **Convenção** e, no que for aplicável, pelos dispositivos da Lei Federal nº. 4.591, de 16.12.1964, regulamentada pelo Decreto Federal nº. 55.815, de 08.03.1965 e legislação complementar vigente.

Art. 3º - Esta **Convenção** obriga a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários, ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

Parágrafo Único - Sempre que nesta **Convenção** se fizer menção a condômino ou condôminos:

a-) No que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;

b-) no que se refere ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma; e,

c-) não obstante o estabelecido na alínea "b" acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido, salvo o disposto no artigo 83 da Lei nº. 8.245/91.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUM

Art. 4º - As partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissolavelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo condomínio de todos, ou mais especificamente, o terreno onde foi construída a edificação; as fundações; os pilares, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas e internas das unidades autônomas que não as dividam com as partes e coisas de uso comum; as fachadas; jardins e seus ornamentos; os halls de entrada e de circulação; as prumadas de água, esgotos, luz, força, gás, antenas, telefone e interfone; os elevadores e seus poços; bases; motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas; as bombas, aparelhos e

3

Marlon
4º RJSP

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302172

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



demais pertences de elevação de água; os respectivos reservatórios d'água; os depósitos de lixo, os dutos e poços de ventilação; escadarias; cabine de barramento; medidores; jardins, portaria, rampa de entrada de pedestres e de veículos, salão de festas, sauna, vestiários, hall de circulação, vagas de garagem indeterminadas, apartamento e vaga de garagem destinada ao uso de zelador, vaga de deficientes físicos, vagas de motos, enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

Parágrafo 1º - As partes e coisas antes referidas, bem como as que se relacionarem com as edificações, não são suscetíveis de alienação ou divisão destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de condôminos representando a totalidade das frações ideais do terreno.

Parágrafo 2º - As partes comuns, principalmente a entrada principal, os halls de cada andar e as escadas gerais, estarão sempre livres e desimpedidos, exceto dos componentes de decoração do Condomínio, nada podendo ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta **Convenção**.

Parágrafo 3º - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do Condomínio.

CAPÍTULO III - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS:

Art. 5º - São as partes de propriedade exclusiva dos condôminos denominada unidades autônomas, perfazendo um total de **36 (trinta e seis)** apartamentos residenciais, distribuídos entre o primeiro e o nono pavimentos, incluindo as vagas de garagem e os depósitos vinculados área privativa de cada unidade apartamento.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DOS APARTAMENTOS

1º PAVIMENTO	11	12	13	14
2º PAVIMENTO	21	22	23	24
3º PAVIMENTO	31	32	33	34
4º PAVIMENTO	41	42	43	44
5º PAVIMENTO	51	52	53	54
6º PAVIMENTO	61	62	63	64
7º PAVIMENTO	71	72	73	74
8º PAVIMENTO	81	82	83	84
9º PAVIMENTO	91	92	93	94

4

Marlon
4º R.J.S.P.

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302173

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DA VAGA DE GARAGEM INDIVIDUAL E DETERMINADA LOCALIZADA NO SEGUNDO SUBSOLO

2º SUBSOLO

20M

Parágrafo 1º - As unidades autônomas-apartamentos destinam-se unicamente a fins residenciais, vedado expressamente seu uso para fins comerciais, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida, enquanto a unidade autônoma vaga de garagem destina-se ao estacionamento de 01 (um) veículo de passeio.

Parágrafo 2º - Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone (linha externa) e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico.

Parágrafo 3º - Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo 4º - O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deverá prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo 5º - Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, ao Síndico, à Administradora, e aos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, quando necessário para verificação ou reparo.

Parágrafo 6º - Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

Parágrafo 7º - Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta **Convenção**, e de se comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

5



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



CAPÍTULO IV - DAS PROIBIÇÕES

Art. 6º - É vedado aos condôminos :

- a-) mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente a fachada do edifício, salvo com a permissão unânime de todos os condôminos;
- b-) decorar ou pintar as paredes, portas e esquadrias externas, inclusive com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação, devendo qualquer pintura ser feita com autorização do Síndico, após deliberação dos condôminos;
- c-) embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;
- d-) empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;
- e-) instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas do edifício, afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, "halls" e vestíbulos;
- f-) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes ou coisas comuns do edifício;
- g-) usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para pessoas de maus costumes, ou, ainda, às que se dêem ao vício da embriaguez;
- h-) remover o pó de tapetes, de cortinas ou partes das unidades autônomas, exceto por meio que impeçam sua dispersão;
- i-) estender tapetes ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior;
- j-) lançar lixo em local não apropriado;
- k-) permitir a realização de jogos nas partes comuns do Condomínio;
- l-) executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, em qualquer dependência do setor de garagem, salvo se criado local específico pelo Síndico;
- m-) ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do Condomínio; e,

6



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302175

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



n-) utilizar-se dos empregados do Condomínio para serviços particulares.

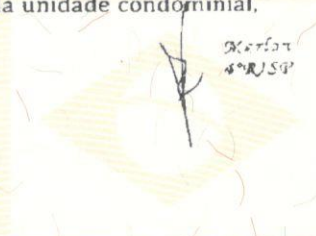
Parágrafo Primeiro – Antes de iniciar qualquer obra na sua unidade, o condômino deverá apresentar ao Síndico e/ou a Administradora o plano de reforma, elaborado por profissional habilitado, acompanhado de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), sempre respeitando a legislação vigente e normas técnicas pertinentes, e dele constará: i) estudo de garantia da segurança da edificação e dos usuários durante e após a obra; ii) pedido de autorização para circulação de insumos e funcionários; iii) apresentação de projetos e memoriais descritivos; iv) escopo dos serviços; v) identificação das atividades com geração de ruídos, se for o caso; vi) cronograma de reforma; vii) dados das empresas, profissionais e funcionários envolvidos; viii) responsabilidade técnica pelo projeto, execução e supervisão de obras; ix) planejamento do descarte de resíduos; e, x) eventuais implicações sobre o manual de uso, operação e manutenção da edificação.

Parágrafo Segundo – Não será considerada alteração de fachada a instalação de vidros na varanda dos apartamentos, feita a ressalva que antes do início da referida instalação deverá ser fornecida pelo condômino a administração do Condomínio cópia do projeto e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) dos responsáveis pelo projeto, fornecimento e instalação dos vidros, devendo, ainda, ser observados os seguintes critérios:

- Os fechamentos deverão utilizar obrigatoriamente VIDROS LAMINADOS INCOLORES com 10MM de espessura;
- A estrutura de alumínio utilizada no fechamento deverá ser revestida com pintura eletrostática na cor branca, resumindo-se a perfis de correções nas partes inferior e superior e de apoio nas laterais;
- Na abertura dos vidros deverá ser adotado o sistema de girar e correr apenas para uma das laterais;
- O vão deverá ser dividido em 06 (seis) lâminas de vidro, todas de igual largura;
- O fechamento deverá ser instalado de forma independente dos gradis de alumínio e vidro existentes no edifício, permanecendo apoiado no peitoril de alvenaria e não no gradil existente;
- Não poderão ser instalados filmes ou películas nos vidros de fechamento;
- Não poderão ser instaladas cortinas ou persianas, salvo as do tipo de enrolar (rolô) e na cor branca;
- O fechamento será facultativo aos condôminos que tiverem interesse na instalação; e,
- Deverá ser observada a legislação aplicável a matéria, ficando eventual regularização do fechamento de inteira responsabilidade do condômino que contratar os serviços.

Parágrafo Terceiro – Os condôminos poderão instalar redes plásticas de proteção nos vãos da varanda e no lado externo de todas as janelas da unidade condominial.

7



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



sempre na cor branca, sendo essa instalação opcional e de responsabilidade de cada condômino.

Parágrafo Quarto - Os condôminos proprietários das unidades situadas na cobertura do edifício, se necessário for, obrigam-se a mediante prévia e expressa solicitação do Síndico ou da Administradora, autorizar o ingresso nas suas unidades dos funcionários contratados para limpeza das janelas externas do edifício, tendo em vista que tal serviço poderá ser realizado com a utilização de balancim.

CAPÍTULO V - DO SÍNDICO E DO SUB-SÍNDICO:

Art. 7º - O Condomínio será administrado por um único **Síndico**, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino, ou pessoa estranha ao Condomínio.

Parágrafo 1º - O Síndico será assessorado por um **Conselho Fiscal**, constituído de **03 (três) condôminos**, e eventualmente auxiliado por um **Sub-Síndico**, também condômino, e, também por uma **Administradora (Art.17 deste instrumento)**.

Parágrafo 2º - Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembléia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observando o disposto no **Art. 60** adiante.

Art. 8º - Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições:

- a-) fixar as atribuições do Sub-Síndico;
- b-) apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de **01 (um) ano**, iniciando-se no mês de instalação do condomínio;
- c-) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- d-) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo **previamente** à aprovação do **Conselho Fiscal** as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, **independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal**, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- e-) cumprir e fazer cumprir a presente **Convenção** e as deliberações das assembleias Gerais;

8

[Handwritten signature]



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302177



11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



f-) advertir, verbalmente, ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente **Convenção**, bem como, das deliberações das Assembléias Gerais;

g-) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira;

h-) efetuar os seguros do edifício previstos nesta **Convenção**, inclusive contra incêndios e responsabilidade civil em relação a terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução do edifício no caso de destruição total ou parcial;

i-) convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente, na Lei ou nesta **Convenção**;

j-) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: a) livro de ata da Assembléia Geral e de presença de condôminos na Assembléia Geral; b) livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; c) livro de queixas, ocorrências e sugestões; d) fichário de empregados; e, e) livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, inclusive arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, dentre outros;

k-) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;

l-) manter guardada durante o prazo de **5 (cinco) anos**, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao edifício;

m-) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

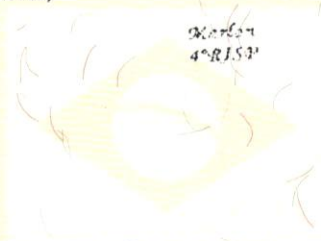
n-) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

o-) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo edifício, tais como, telefone, luz, água, gás, esgoto;

p-) proceder o registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos previstos em lei;

9

[Handwritten signature]



Confere com o original
arquivado neste Registro

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302178

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



q-) enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

r-) delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral na forma do **Art. 27, letra "a"**;

r.1-) as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico; e,

s-) juntamente com a Administradora e ouvindo o Conselho Fiscal, representar o Condomínio na prorrogação dos contratos firmados com terceiros referentes aos serviços de que poderão ser dotados o edifício.

Art. 9º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral.

Art. 10º - O Síndico poderá ser destituído pela maioria absoluta dos condôminos do edifício (50% mais um voto), em Assembléia Geral, para esse fim especialmente convocada.

Art. 11º - As funções de Síndico, Sub-Síndico e dos membros do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um dos presentes) da Assembléia Geral.

Art. 12º - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Sub-Síndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o Presidente do Conselho Fiscal.

Parágrafo Único - O presidente do Conselho Fiscal, assumindo as funções do Síndico, convocará a assembléia Geral, que se reunirá dentro de **20 (vinte) dias** corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO FISCAL

Art. 13º - O Conselho Fiscal será presidido pelo mais idoso dos seus membros e terá como atribuição emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as.

Art. 14º - No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.

10

7

8/11/2011
4º.2.150'

Confere com o original
arquivado neste Registro.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



Parágrafo Único - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada (**Art. 22**) para proceder a nova eleição, observando o disposto no **Art. 27, letra "a"** desta **Convenção**.

Art. 15º - O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do Condomínio exigir, devendo o Síndico estar presente às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

Art. 16º - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembléia Geral.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRADORA

Art. 17º - A Administradora, que obrigatoriamente corresponderá a pessoa jurídica especializada no setor, será escolhida conforme estabelecido nos artigos seguintes, e terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta **Convenção** e as delegadas pelo Síndico, devendo orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta **Convenção**.

Art. 18º - A Administradora prestará seus serviços pelo **período máximo de 02 (dois) anos**, respeitando o disposto no **Art. 60**, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos.

Art. 19º - Nos **02 (dois) primeiros anos** de atividade do Condomínio, ou seja, durante a primeira gestão, a Incorporadora, representando o Condomínio, contratará a Administradora. **A partir do 3º (terceiro) ano**, em Assembléia Geral Ordinária, desde que por conveniência do Condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora dentre as empresas especializadas em administração de condomínios, com serviços característicos, como os previstos nesta **Convenção**, para um **período máximo de 02 (dois) anos**, sendo permitida a prorrogação deste contrato, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o dia **10 (dez) de cada mês**. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta **Convenção**, e em especial aos constantes deste item.

Parágrafo 1º - Além dos demais expressamente previstos nesta **Convenção**, constituem deveres e atribuições da Administradora:

a-) contratar, nos limites desta **Convenção**, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, apresentando relatórios periódicos ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação e qualidade de serviços;

11

[Assinatura]

[Assinatura]
4º RISP

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302180

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



b-) proceder à administração geral e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a **Convenção** e o **Regimento Interno**, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias;

c-) admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico, e na falta deste do Sub-Síndico ou do Conselho Fiscal. Fica facultado à Administradora, ao invés de admitir individualmente os funcionários do Condomínio, firmar contrato com empresa especializada para a prática dos serviços convencionados, contrato esse que poderá abranger a prestação de serviços mediante fornecimento de pessoal, máquinas, equipamentos e material necessários aos serviços. A contratada, neste caso, poderá ser a própria Administradora, desde que comprove capacidade para tanto;

d-) autorizar as despesas extraordinárias até o valor máximo anual que corresponder a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com prévia autorização do Síndico; desse valor e até o valor que corresponder a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), as despesas serão submetidas à prévia aprovação do Conselho Fiscal; acima desse valor, mediante aprovação da Assembléia Geral Extraordinária;

e-) contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros do edifício contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;

f-) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água e esgotos;

g-) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico;

h-) impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da **Convenção**, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;

i-) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

12

[Handwritten signature]

[Handwritten text: 11349-8-AB 302181]

Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



j-) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove e submeta à Assembléia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;

k-) cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação;

l-) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente em Assembléia Ordinária;

m-) fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio;

n-) remeter ao Síndico e a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do Condomínio, após submetê-las ao Síndico;

o-) manter em seu poder, como depositário o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo ou conforme orientação do Síndico;

p-) propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na **Convenção**;

q-) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;

r-) proceder ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios previstos na legislação;

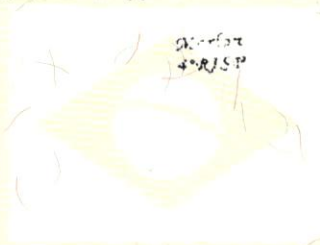
s-) fiscalizar permanentemente as áreas comuns do Condomínio, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, preços e emitindo relatórios periódicos ao Síndico;

t-) manter os Livros de Reclamações do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros, em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação, através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;

u-) apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas da solicitação pelo Síndico;

13

[Handwritten signature]



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



v-) submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários;

x-) enviar cartas de convocação para as Assembléias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio; e,

y-) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

Parágrafo 2º - A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial entre eles firmado, e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada, pelo descumprimento, o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro de **30 (trinta) dias**, contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedor de qualquer indenização, a outra em razão da rescisão antecipada.

Parágrafo 3º - Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora disporá de 60 (sessenta) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

Art. 20º - A empresa Administradora terá direito a uma remuneração mensal previamente acordada com o Síndico.

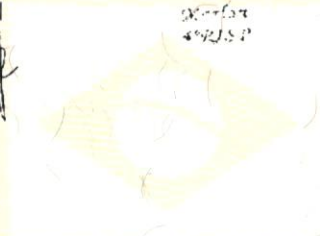
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 21º - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada nas dependências do Condomínio.

Art. 22º - A convocação da Assembléia Geral será efetuada:

- a-) pelo Síndico;
- b-) pelo condômino interessado, para conhecer de recurso contra decisão do Síndico;
- c-) pelo Conselho Fiscal; e,

14



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



d-) por condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos do Condomínio.

Art. 23º - A Assembléia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação colocado em local visível do Condomínio, e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no próprio Condomínio, e com **antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos**.

Parágrafo 1º - No Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do Condomínio.

Parágrafo 2º - Também serão indicados no Edital de Convocação o dia, a hora e o local da realização da Assembléia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira convocação, a segunda se fará após decorridos **15 (quinze) minutos**.

Parágrafo 3º - Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembléia Geral, tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pelo Sub-Síndico ou pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Fiscal.

Parágrafo 4º - As Assembléias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação, da **maioria absoluta (50% mais um voto)** dos condôminos quites em relação às despesas e multas do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número, realizando-se esta **15 (quinze) minutos após a determinada para a primeira**. As decisões, ressalvados os casos de "quorum" especial, serão tomadas na forma estabelecida no **Art. 27º, letra "a"**.

Art. 24º - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela Administradora, na pessoa de seu representante.

Parágrafo Único - Caberá, ainda ao Presidente da Assembléia Geral:

a-) examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

b-) examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral, enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

15

[Assinatura]

2011-11-17
4º/259

Confere com o original
arquivado neste Registro



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



c-) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;

d-) suspender a reunião, em face do adiantamento da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados; e,

e-) encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de ata da Assembléia Geral.

Art. 25º - Dos trabalhos e deliberações da Assembléia Geral será lavrada ata em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

a-) os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no Condomínio; e,

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

Parágrafo 1º - A ata da assembléia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do Presidente da Assembléia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta **Convenção** será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 3º - Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de **15 (quinze) dias da data da Assembléia Geral**, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de **15 (quinze) dias**, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Parágrafo 4º - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembléia Geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Art. 26º - A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e, a ela caberá, principalmente:

16

20/07/17
4º/03/17

Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



- a-) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b-) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;
- c-) eleger o Síndico, Sub-Síndico e os membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos;
- d-) impor multa a condômino;
- e-) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Fiscal; e,
- f-) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

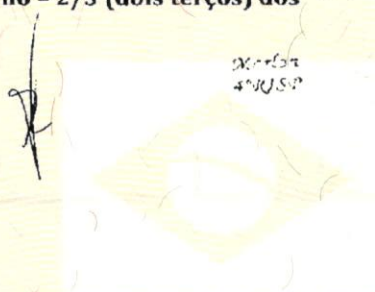
Parágrafo Único - A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a-) matéria específica da Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b-) alteração da presente **Convenção**;
- c-) destituição do Síndico, Sub-Síndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão; e,
- d-) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

Art. 27º - Deverão ser obedecidas, conforme a matéria, os seguintes quoruns para deliberação, em Assembléia Geral:

- a-) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: **maioria simples dos votos dos condôminos presentes**;
- b-) destituição do Síndico, Sub-Síndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta dos votos dos condôminos como definido no **Art. 10º**;
- c-) modificação desta **Convenção** e do **Regimento Interno** - 2/3 (dois terços) dos condôminos;

17



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



d) mudança na destinação do Condomínio, ou da unidade imobiliária: **unanimidade dos votos dos condôminos**; e,

e-) ocorrência de sinistro: **unanimidade dos votos dos condôminos**.

Art. 28º - A cada unidade autônoma corresponderá um voto (parágrafo único do art. 1.352 do Código Civil), sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembléias, os seus votos serão nulos, salvo as hipóteses previstas no Art. 27º, letras "d" e "e".

Parágrafo Único - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembléia Geral.

Art. 29º - As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do Edital de Convocação.

Art. 30º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa deverá ser designada uma que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

Art. 31º - O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastante para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembléia Geral ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

Parágrafo Único - A critério do Presidente da Assembléia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

Art. 32º - A Assembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo.

Parágrafo Único - O prosseguimento da Assembléia Geral em outra data independerá de nova convocação, devendo ser comunicada a nova data no encerramento dos trabalhos (art. 24, letra "d").

Art. 33º - A Assembléia Geral Ordinária e a Assembléia Geral Extraordinária poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

18

[Handwritten signature]



Confere com o original
arquivado neste Registro

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302187



11349-8-282001-322000-1120



CAPÍTULO IX - DO SEGURO

Art. 34º - O Condomínio é obrigado a realizar os seus seguros, e assim mantê-los, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

Parágrafo Único - Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que porventura, realize na sua unidade autônoma e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Art. 35º - Ficam fazendo parte integrante da presente **Convenção**, como se cláusulas desta fossem, os arts. 14 a 18, do Capítulo IV, do Título I, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, observando o disposto no artigo 27, letra "e", cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 36º - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente às respectivas frações ideais.

CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Art. 37º - Cada condômino, na proporção de suas frações ideais de terreno, estas detalhadas no quadro adiante, participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que correspondam e após o recebimento do aviso do Síndico, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do Conselho Fiscal, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Quadro demonstrativo de áreas

APARTAMENTOS

APARTAMENTOS	Fração ideal no solo (%)
--------------	--------------------------

19



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



Apto. 11 do primeiro pavimento	2,99500
Aptos. 12 e 13 do primeiro pavimento	2,82250
Apto. 14 do primeiro pavimento	3,15210
Aptos. 21, 24, 31, 34, 41, 44, 51, 54, 61, 64, 71, 74, 81, 84, 91 e 94, localizados do segundo ao nono pavimentos	2,99500
Aptos. 22, 23, 32, 33, 42, 43, 52, 53, 62, 63, 72, 73, 82, 83, 92 e 93 (noventa e três), localizados do segundo ao nono pavimentos	2,48120

VAGA DE GARAGEM DETERMINADA

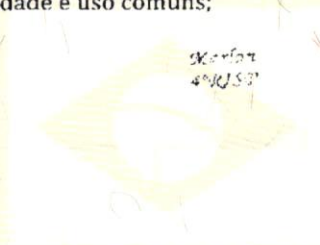
VAGA DE GARAGEM	Fração ideal no solo (%)
VAGA 20M - segundo subsolo	0,58870

Art. 38º - São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- a-) tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- b-) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c-) remuneração da Administradora, inclusive com o fornecimento de mão-de-obra, máquinas e equipamentos e, material de limpeza, se houver;
- d-) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- e-) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;

20

[Handwritten signature]



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302189



11349-8-282001-372000-1120



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



f-) despesas de luz, energia elétrica, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio;

g-) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção do Condomínio, e tudo mais que interessa ou tenha relação com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberarem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva; e,

h-) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanente a serviço apenas de algum condômino.

Art. 39º - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Síndico, Conselho Fiscal ou Assembléia Geral (Art. 19º, parágrafo primeiro, letra "d"), salvo o disposto na letra "d" do Art. 8º, marcando o Síndico prazo para resposta e avocando a decisão, caso o Conselho Fiscal não se manifeste no prazo concedido.

Art. 40º - O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 41º - Os condôminos suprirão a Administradora das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em Assembléia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada à disposição geral constante do Art. 37º.

Art. 42º - As obras que interessem à estrutura integral do prédio serão realizadas mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico, que ficará encarregado de mandar executá-las.

Parágrafo Único - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do edifício, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 43º - As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Art. 44º - A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

CAPITULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

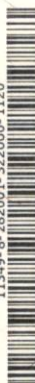
Art. 45º - Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

21

7



Confere com o original
arquivado neste Registro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



- a-) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b-) juros moratórios e multas previstas nesta **Convenção**, e que venham a ser cobradas dos condôminos; e,
- c-) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social.

Art. 46º - O Fundo de Reserva fica limitado ao valor mínimo que corresponder a uma receita bruta mensal do Condomínio.

Art. 47º - O Síndico poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, fundo esse que será depositado em estabelecimento bancário e movimentado por ele Síndico.

Art. 48º - Ressalvado o disposto no artigo anterior, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do **Art. 27º, letra "a"**.

CAPITULO XII - DAS PENALIDADES

Art. 49º - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta **Convenção** tornará o condomínio passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de **03 (três) dias**, será convertida em multa, observado o disposto no **Art. 62º e seguintes**.

Art. 50º - Ao condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do art. 1.336 do Código Civil Brasileiro, poderá ser imposta multa não superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem, devendo a aplicação da multa ser votada por no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos restantes.

Parágrafo primeiro - Na forma do art. 1.337 do Código Civil Brasileiro, o condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de ¾ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o 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 apurem.

Parágrafo segundo - 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.

22



Confere com o original
arquivado neste Registro





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



Art. 51º - O atraso no pagamento de qualquer quantia sujeitará o devedor ao pagamento dos juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, contados dia a dia, e da multa de **2% (dois por cento)** do valor do débito vencido, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no **Art. 62º** desta **Convenção**.

Parágrafo único - O Síndico poderá, independentemente de qualquer aprovação da Assembléia dos condôminos, apresentar para protesto os boletos de pagamento relativos à cobrança das quotas de rateio de despesas em atraso e da aplicação de multas por infração desta convenção de condomínio, na forma da Lei Estadual nº. 13.160, de 21 de julho de 2.008.

Art. 52º - O condômino em atraso com a sua contribuição, além das penalidades acima previstas, terá o seu débito reajustado monetariamente com base na variação do IGPM - ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, aplicado da data do vencimento da contribuição até a data do seu efetivo pagamento.

CAPITULO XIII - DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 53º - As vagas de garagem de uso comum e indeterminado, localizadas nos subsolos do edifício, foram numeradas para efeito de visualização e disponibilidade nas respectivas plantas, traduzindo-se de meramente enunciativa essa numeração, e visa apenas o controle da quantidade dessas vagas.

Art. 54º - Poderão as vagas situadas em locais indeterminados ser objeto de alteração, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete a redução dessa mesma quantidade de vagas, sendo vedados, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

Art. 55º - As vagas de garagem indeterminadas terão as suas utilizações sujeitas ao auxílio de manobrista/garagista.

Parágrafo primeiro - Os condôminos presentes na assembléia de instalação do condomínio poderão decidir pelo sorteio das vagas indeterminadas, de tal forma que cada um deles utilize vaga específica, sorteio esse que será realizado a cada período de meses aprovado pela mesma assembléia de instalação do condomínio.

Parágrafo segundo - A vaga de garagem individual e determinada, considerada unidade autônoma, localizada no segundo subsolo, será utilizada sem o auxílio de manobristas.

Parágrafo terceiro - Na forma do art. 1.331 do Código Civil, as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao Condomínio

23

Desf
40030

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302192

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



Art. 56º - Fica expressamente proibido a lavagem de veículos de qualquer natureza, em qualquer dos pavimentos de garagem, salvo se designado local apropriado pelo Síndico.

CAPITULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57º - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta **Convenção**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das comunicações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta **Convenção**, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Art. 58º - O Condomínio, o Síndico e a Administradora, esta desde que tenha agindo com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis:

- a-) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades;
- b-) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos; e,
- c-) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do Condomínio.

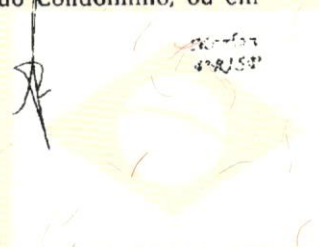
Art. 59º - Não poderá ser eleito para Síndico, Sub-Síndico, membro do Conselho Fiscal e outros eventuais órgãos, o Condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança da quota-parte de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

CAPITULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 60º - Durante os primeiros 02 (dois) anos de atividade do Condomínio, tendo em vista suas características e visando dar continuidade administrativa ao mesmo, a Incorporadora reserva para si o direito de indicar o Síndico, bem como contratar a Administradora do Condomínio, de sua livre escolha.

Art. 61º - É permitido à Incorporadora e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do Condomínio, ou em

24



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302193



11349-8-282001-322000-1120



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio enquanto dita Incorporadora tiver unidades autônomas a venda.

CAPITULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 62º - As obrigações pecuniárias constantes desta **Convenção** e as quantias em atraso, conforme mencionado no **Art. 51º**, 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 IGPM - ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Art. 63º - Se, em decorrência de decisão 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.

Art. 64º - Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembléia Geral convocada com fim específico.

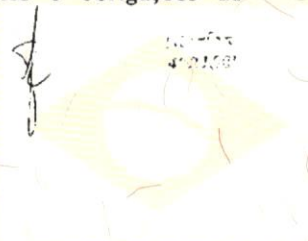
Art. 65º - Os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente **Convenção** e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.

Parágrafo único - Uma cópia deste instrumento poderá ser enviada a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas, mediante solicitação ao Síndico ou a administradora do Condomínio.

Art. 66º - Cada condômino, de per si, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à administração e ao Conselho Fiscal da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

Art. 67º - As despesas condominiais tratadas nesta **Convenção**, inclusive provisão para gastos iniciais, tais como, contratação de vigias, porteiros e outras despesas necessárias ao funcionamento do condomínio, serão devidas a contar da expedição do "**Habite-se**", ainda que parcial, e rateadas na forma indicada nesta **Convenção**, entre os proprietários ou adquirentes a qualquer título, aí entendidos os compromissários compradores ou cessionários de direitos e obrigações de unidades autônomas integrantes do Condomínio.

25



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302194

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



CAPÍTULO XVII - DO REGULAMENTO INTERNO:

Art. 68º - O presente regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no empreendimento, na conformidade com o que determina a Lei nº 4.591/64 e outras posteriores.

Art. 69º - Fica proibido:

- a) pisar ou brincar nas partes que compõe o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo à revelia do Síndico;
- b) depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum. Os volumes assim depositados serão removidos pelo zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados;
- c) a utilização de aparelhos sonoros em altura incompatível com o sossego e bem-estar dos demais moradores, nas dependências do condomínio, das 22:00 às 07:00 horas da manhã seguinte;
- d) fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para a instalação elétrica do condomínio, sem conhecimento e autorização do Síndico;
- e) fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vetado terminantemente o emprego de outros tipos;
- f) fazer reparos na sua unidade, promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego dos demais moradores;
- g) colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa frontal do apartamento;
- h) realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a Administração do condomínio, marcando hora e data para saída ou entrada de móveis ou volumes do conjunto residencial;
- i) dirigir automóvel ou motos nas vias de acesso do empreendimento em velocidade superior a 15 km horários;

26



Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302195



11349-8-282001-322000-1120



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



- j) manter animais e aves que prejudiquem a tranquilidade e o sossego dos ocupantes e asseio do condomínio, sendo que aqueles deverão, necessariamente, ser transportados em gaiolas ou outros meios que evitem o contato direto com outros Condôminos; e,
- k) a prática de jogos infantis ou o uso de bicicletas, ciclomotores, skates, velocípedes, patinetes, dentre outros, nas áreas comuns do condomínio, a não ser nas áreas expressamente destinadas para este fim.

Art. 70º - É dever de todo Condômino, seus dependentes, familiares ou locatários:

- a) prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico e da Assembléia Geral, e a estas comparecer, a fim de que as deliberações tomadas sejam por todos conhecidas e respeitadas;
- b) tratar com respeito o zelador e os empregados do empreendimento;
- c) realizar por sua conta exclusiva as despesas e os reparos em sua propriedade autônoma e a contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembléia Geral;
- d) as reparações das instalações internas de água, eletricidade e esgoto de cada unidade, serão exclusivamente feitas até as linhas troncos comuns, por conta e ordem do respectivo proprietário ou morador;
- e) arcar financeiramente com as providências de conserto ou de substituição de qualquer peça ou aparelho exatamente igual que, pertencente ao Condomínio, tenha danificado; e,
- f) fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar desta Convenção.

Art. 71º - Os Condôminos, deverão respeitar as seguintes regras relacionadas com o estacionamento de veículos:

- a) O estacionamento do empreendimento destina-se exclusivamente à guarda de veículos de passageiros de moradores no condomínio;
- b) os veículos estacionados deverão estar convenientemente fechados à chave, não se responsabilizando o condomínio por furtos ou danos eventuais;

27

[Handwritten signature]

*Nelson
4º RJSP*

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302196

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



- c) os danos causados por acidentes em manobras no estacionamento serão de exclusiva responsabilidade do ocupante do veículo causador ou de seu proprietário; e,
- d) é obrigatório o estacionamento dos veículos dentro das faixas demarcatórias das vagas pré-estabelecidas, não se permitindo o estacionamento nas vias de circulação.

Art. 72º - A violação a qualquer dispositivo deste regulamento sujeitará o infrator ou seu responsável às sanções previstas nos artigos anteriores.

Art. 73º - A signatária se obriga por si, e sucessores pelo fiel cumprimento desta **Convenção** em todos os seus termos.

Art. 74º - Fica eleito o Foro desta Capital, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente **Convenção**.

Art. 75º - Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Fiscal, conforme o caso.

INCORPORADORA:

São Paulo, 27 de março de 2.017

FAR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EIRELI
Ana Lucia Daher Nahas

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DO 3º SUBSTITUTO IDINAPUTERA
Av. Padre Antônio José dos Santos, 1500/1573 - CEP 04590-004 - São Paulo - SP - Tel: (11) 4596-1008
REGISTRO DE TABELÃO DE NOTAS DO 3º SUBSTITUTO IDINAPUTERA

Reconheço, por semelhança, a firma de: ANA LUCIA DAHER NAHAS, em documento
sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 19 de abril de 2017.
La testu da verdade. Cod. [19112312103500/143991-005801]

EMERSON MILLER PEIXOTO - Escrevente Autorizado (R\$ 6,00)
Selo: 1 Ator: 0451348

"VALIDO SOMENTE COM O SELO DA AUTENTICIDADE SEM FICHAS OU PASTAS"



Marlon
4º RJSP

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302197

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital



CERTIFICA

que o presente título foi PRENOTADO em 05/04/2017 sob número 531.707, digitalizado e registrado nesta data, conforme descrito abaixo:

Emolumentos	R\$	18.636,09
Custas ao Estado	R\$	5.296,60
Custas ao IpeSP	R\$	3.625,18
Custas ao Sinoreg	R\$	980,85
Custas ao Trib. Justiça	R\$	1.279,03
Custas ao Município	R\$	379,90
Custas ao Ministério Público	R\$	894,57
Total	R\$	31.092,22
Despesas Extras	R\$	00,00
Depósito Prévio	R\$	31.144,49
Valor a Restituir	R\$	52,27
Valor a Pagar	R\$	00,00

São Paulo, 28 de abril de 2017

Oficial - Substituto do Oficial

Custas e emolumentos dos serviços do Registro de Imóveis, foram recolhidos conforme Lei n.º 11.331, de 26 de dezembro de 2.002.

Declaro que, nesta data, recebi uma via deste recibo, juntamente com o título, inclusive o valor especificado no campo "Restituir".

Nome: _____ Endereço: _____
Tel.: _____ Data: ____/____/____ Assinatura: _____

Atos Praticados:

Livro	Número	Ato	Negócio Jurídico	Total
MAT	188821	5	Mudança de denominação	26,13
MAT	188821	6	Construção	3656,71
MAT	188821	7	CND	0,00
MAT	188821	8	Instituição de Condomínio	24442,64
MAT	193849	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193849	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193850	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193850	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193851	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193851	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193852	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193852	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193853	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193853	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193854	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193854	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193855	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193855	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193856	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193856	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193857	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193857	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193858	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193858	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193859	2	Mudança de denominação	0,00

Prot 531.707

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 302198

11349-8-282001-322000-1120





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

MAT	193859	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193860	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193860	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193861	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193861	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193862	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193862	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193863	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193863	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193864	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193864	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193865	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193865	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193866	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193866	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193867	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193867	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193868	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193868	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193869	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193869	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193870	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193870	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193871	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193871	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193872	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193872	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193873	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193873	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193874	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193874	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193875	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193875	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193876	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193876	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193877	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193877	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193878	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193878	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193879	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193879	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193880	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193880	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193881	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193881	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193882	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193882	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193883	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193883	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193884	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193884	3	Conclusão de Edifício	26,13
MAT	193885	2	Mudança de denominação	0,00
MAT	193885	3	Conclusão de Edifício	26,13
LV3	14457	0	Convenção de Condomínio	52,27

Certidões emitidas (39)

1.947,66

Total

31.092,22

REGISTRO
DE
IMÓVEIS
DA CAPITAL

Prot 531.707

Confere com o original
arquivado neste Registro.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

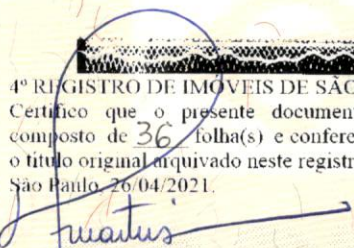
11349-8-AB 302199

11349-8-262001-322000-1120



4º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Certifico que o presente documento é
composto de 36 folha(s) e confere com
o título original arquivado neste registro
São Paulo, 26/04/2021.


Tatiane Barbosa Martins / Cristiane Martin
Escrevente Autorizada Escrevente Autorizada



Emolumentos.....	34,73
Estado.....	9,87
Sec. Fazenda	6,76
Registro Civil.....	1,83
Tribunal de Justiça	2,38
M. P.	1,67
ISS	0,71
TOTAL.....	57,95

SELO DIGITAL 1134983C30000000435342216