

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO
“CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARAVELLE”.

- I. TAURUS EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS, CIVIS E AGRÍCOLAS LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 61.435.657/0001-76, com sede na Rua da Consolação, nº 348 – 16º andar, São Paulo, SP, com última alteração contratual (Décima Alteração) devidamente registrada na JUCESP aos 01/12/2011, sob n.º 481.743/11-0 (NIRE 35.200.641.441), neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus sócios ROSA MARIA SALVETTI, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 6.620.785, inscrita no CPF/MF nº 672.902.138-15, com escritório na Rua da Consolação, nº 348 – 16º andar – conjunto nº 161, Centro, São Paulo, CEP 01302-000.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de única titular de domínio do imóvel objeto da matrícula n.º 203.039, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, onde foi erigido o “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARAVELLE”, situado na Rua Vieira de Moraes, n.º 2123, Campo Belo, São Paulo, SP, estatuem a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, nos termos da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), conforme segue:

CAPITULO I
DO CONDOMÍNIO

- 1.1** O terreno em que foi construído o “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARAVELLE”, possui as seguintes descrição, características, dimensões e confrontações: Um terreno, constituído dos lotes n.º 31 e 32 da quadra F da Vila Aeroporto, com frente para a Rua Vieira de Moraes, localizado no 30º Subdistrito, Ibirapuera, medindo 40,00 metros de frente para a referida rua; 51,50 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua; 57,20 metros pelo lado direito; e nos fundos, a partir do lado direito de quem do terreno olha para a rua, segue por 20,20 metros, depois deflete à esquerda em 0,35 centímetros, após deflete a direita e segue por 20,00 metros até atingir o outro lado, encerramento a área total de 2.180,50 metros quadrados; e confronta-se, pela frente com a referida rua Vieira de Moraes, pelo lado esquerdo com o lote 30 de propriedade de Sérgio Juventino Pereira; pelo lado direito com o lote n.º 33 de propriedade de José Custódio Dias de Araújo, e pelos fundos com o primeiro lago existente na Vila Aeroporto, hoje parte dos terrenos de propriedade da Companhia Imóveis e Construções S/A., tudo conforme descrito na matrícula n.º 203.039, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.



1.2 Sobre este terreno foi construído um edifício com finalidade residencial e comercial denominado “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARAVELLE”, situado na Rua Vieira de Moraes, n.º 2123, o qual foi submetido ao regime do condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/02 (Novo Código Civil) e pelas disposições da Lei nº 4.591/64, instituído em condomínio especial e individualizadas as unidades autônomas na forma abaixo.

1.3 O “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARAVELLE”, é composto de duas partes distintas, a saber:

- A)** Áreas e coisas de propriedade e uso comum, tais áreas e coisas são inalienáveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, e além das enunciadas na Lei n.º 4.591/65 e na Lei n.º 10.406/02 (Novo Código Civil), são de modo especial as seguintes: o terreno, as fundações e a estrutura de concreto, a meação das paredes internas divisórias, entre as partes comuns e as unidades autônomas, os ornamentos das fachadas (anterior e posterior), exclusive porta e janelas das unidades autônomas, os poços de ventilação a um e a dois, os compartimentos das bombas do reclave, o depósito de lixo, respectivo tubo, os poços destinados a instalação dos elevadores, a escada geral, os corredores de circulação em cada andar, o hall social no andar térreo, os armários, onde acham-se instalados os medidores de luz e força no hall do andar térreo, o local destinado a instalação da casa de máquinas dos elevadores, as caixas d'água e seu respectivo local, os encanamentos de fios tronco e a entrada e saída de água, esgoto, eletricidade e telefone, com todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, os condutores de águas pluviais, a calçada, o para raios, a cobertura geral do edifício e o terraço existente sobre a lage do último andar, no subsolo as instalações para os empregados do edifício, com área construída total de 30,19 metros quadrados;
- B)** Uma segunda parte constituída de 191 unidades autônomas ou propriedades exclusivas, distribuídas nos diversos pavimentos ou andares, quer nos sub-solos, que no andar térreo, que nos três andares, acima do terreno; os apartamentos e lojas, localizados no 1º sub-solo ao 3º andar, do EDIFÍCIO CARAVELLE, na Rua Vieira de Moraes, n.º 2.123, a saber:
- a)** 101, 102, 115 a 117, 124, 201, 202, 215 a 218, 225, 301, 315 a 317, 326, 401, 402, 415, 416, 501, 502, 515, 516, 532, 601, 602, 615, 616, 632, 701, 702, 715, 716, 732, possuem, cada um, a área construída de 30,19 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 10,41/2.180,00 avos;
- b)** 103 a 106, 111 a 114, 118, 119, 122, 123, 203 a 206, 211 a 214, 219, 220, 223, 224, 304, 306, 311 a 314, 319, 320, 323, 324, 403 a 406, 411 a 414, 503 a 506, 511 a 514, 520, 522, 528, 530, 603 a 606, 611 a 614, 620, 622, 628, 703 a 706, 711 a 714, 720 e 722, possuem, cada um, a área construída de 28,76 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 9,92/2.180,00 avos;



- c) 305, possui a área construída de 29,76 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 9,92/2.180,00 avos;
- d) 107, 109, 120, 121, 207, 209, 221, 222, 307, 309, 321, 322, 407, 409, 507, 509, 524, 526, 607, 609, 626, 709, 724, 726, possuem, cada um, a área construída de 29,38 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 10,13/2.180,00 avos;
- e) 707, possui, a área construída de 28,38 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 10,13/2.180,00 avos;
- f) 108, 110, 210, 308, 310, 408, 410, 508, 510, 608, 610, 708, 710 possuem, cada um, a área construída de 40,11 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 13,83/2.180,00 avos;
- g) 208, possui a área construída de 40,11 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 13,82/2.180,00 avos;
- h) 302, possui a área construída de 30,19 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 10,40/2.180,00 avos;
- i) 303, possui a área construída de 28,76 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 9,42/2.180,00 avos;
- j) 318, possui a área construída de 58,963 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 20,34/2.180,00 avos;
- l) 325, possui a área construída de 58,96 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 20,34/2.180,00 avos;
- m) lojas 01 e 04, possuem a área construída de 68,60 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 23,66/2.180,00 avos;
- n) loja 02, possui a área construída de 157,96 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 54,49/2.180,00 avos;
- o) loja 03, possui a área construída de 28,76 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 54,49/2.180,00 avos;
- p) 517, 531, 631 e 731, possuem, cada um, a área construída de 34,89 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 12,03/2.180,00 avos;
- q) 518, 618 e 718, possuem, cada um, a área construída de 30,19 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 10,14/2.180,00 avos;
- r) 519, 521, 527, 529, 619, 621, 627, 629, 719, 721, 727, 728 e 729 possuem, cada um, a área construída de 33,29 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 11,48/2.180,00 avos;
- s) 523, 525, 623 e 723, possuem, cada um, a área construída de 46,43 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 16,01/2.180,00 avos;
- t) 625, possui a área construída de 16,43 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 16,01/2.180,00 avos;
- u) 725, possui a área construída de 46,33 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 16,01/2.180,00 avos;
- v) 630 e 730, possuem, cada um, a área construída de 28,76 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 9,32/2.180,00 avos;
- x) 617 e 717, possui a área construída de 34,89 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 13,03/2.180,00 avos;



- y) 624, possui a área construída de 29,38 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 10,31/2.180,00 avos.

1.4 É vedado o fracionamento ou divisão física das unidades autônomas.

1.5 Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis: O terreno sobre o qual serão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, poços de luz, elevadores, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, caixa de correspondências e compartimentos dos medidores de luz e força, a casa das máquinas, barrilete, reservatório de água, hall e corredores de circulação, escadas de acesso, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais, o telhado e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício.

1.6 O edifício tem finalidade residencial, com exceção das lojas localizadas no andar térreo que possuem finalidade comercial, vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas e das áreas comuns.

CAPITULO II DOS DIREITOS E DEVERES

2.1 São direitos dos Condôminos (art. 1.335, do Novo Código Civil):

- 2.1.1** Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do prédio, não causem danos aos demais Condôminos, e não infringam as normas legais e disposições desta convenção;
- 2.1.2** Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que respeitados os usos e gozo das mesmas com restrições da alínea anterior e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;
- 2.1.3** Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- 2.1.4** Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a ordem nem desviem a atenção dos empregados;
- 2.1.5** Comparecer às assembléias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;
- 2.1.6** Comunicar, por escrito qualquer irregularidade observada, ao administrador ou síndico.



2.2 O Condomínio não se responsabiliza por danos pessoais e materiais que possam vir a ocorrer aos condôminos, locatários ou usuários, não originando nenhuma indenização em favor destes, em casos como, exemplificadamente: furto de veículos e/ou outros bens moveis, arrombamentos etc.

2.3 São deveres dos Condôminos (art. 1.336, do Novo Código Civil):

- 2.3.1** Guardar decoro e respeito no uso das partes comuns, não usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles para que se destinam;
- 2.3.2** Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades não condizentes com seus fins;
- 2.3.3** Não lançar objetos, de qualquer natureza, sobre a via publica, sobre as áreas e pátios internos ou imóveis lindeiros;
- 2.3.4** Não decorar as janelas, portas ou esquadrias externas com cores diferentes das estabelecidas para todo o edifício;
- 2.3.5** Não colocar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes, de publicidade ou não;
- 2.3.6** Não colocar ou permitir que coloquem em qualquer parte de uso comum do edifício, quaisquer objetos, seja de que natureza forem;
- 2.3.7** Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do prédio, ou incômodo aos demais condôminos;
- 2.3.8** Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- 2.3.9** Não sobrecarregar a laje ou a estrutura do edifício com excesso de peso;
- 2.3.10** Não manter animais nas respectivas unidades autônomas;
- 2.3.11** Contribuir para as despesas comuns e as despesas estabelecidas de acordo com a fração ideal de sua respectiva unidade, exceto as lojas localizadas no andar térreo que participarão na proporção de suas frações ideais, apenas do rateio das despesas relativas ao seguro do edifício, não, participando do rateio das demais despesas do edifício, cabendo estas exclusivamente aos proprietários das unidades residenciais.
- 2.3.12** Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou preposto seu quando isso se tornar indispensável inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edificio, sua segurança e solidez, ou tendente à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- 2.3.13** Comunicar imediatamente ao administrador ou síndico a ocorrência, em sua unidade autônoma, de moléstia grave que gere risco a saúde pública;
- 2.3.14** A colocação de placas indicativas padronizadas nas portas de entrada das salas será decidida pela Assembléia Geral que aprovar o Regimento Interno.

2.4 No caso de existir unidades comerciais no edifício, por suas características próprias, poderão ostentar painéis com letreiro indicativo na fachada, conforme modelo e localização a serem aprovados pela Incorporadora/Assembléia Geral, e que se harmonize com a



arquitetura do prédio, bem como obedeça rigorosamente as normas municipais nesse sentido.

CAPITULO III DA ADMINISTRAÇÃO

- 3.1** A administração do edifício caberá a um Síndico, Condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.
- 3.2** A assembleia, especialmente convocada para este fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.
- 3.3** Compete ao Síndico, em observância às competências lhe atribuídas pelo artigo 1.348, da Lei nº 10.406/02, o seguinte:
- 3.3.1** Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se refere aos assuntos de interesse do condomínio;
 - 3.3.2** Superintender a administração do prédio;
 - 3.3.3** Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção de Condomínio e as deliberações das Assembléias;
 - 3.3.4** Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
 - 3.3.5** Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do prédio, até o limite de 10 (dez) vezes o salário mínimo mensal, e com prévia aprovação de Assembléia especialmente convocada, se exceder esse valor;
 - 3.3.6** Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia;
 - 3.3.7** Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, bem como as Extraordinárias;
 - 3.3.8** Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
 - 3.3.9** Prestar à Assembléia própria contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte;
 - 3.3.10** Manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo;
 - 3.3.11** Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposição legal ou desta Convenção;
 - 3.3.12** Comunicar as citações, notificações e/ou intimações que receber;
 - 3.3.13** Procurar, por meios suaves, dirimir divergências entre os Condôminos;
 - 3.3.14** Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences da administração que estiverem em seu poder.



3.3.15 Manter seus dados pessoais atualizados junto ao condomínio, inclusive com o fornecimento de e-mail que poderá ser usado para as comunicações e notificações do condomínio.

3.4 O Síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral.

3.5 O Síndico poderá delegar sua função administrativa a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, devendo haver a aprovação prévia da assembleia.

3.6 O Síndico será substituído, nos impedimentos pessoais, pelo Presidente do Conselho Consultivo. Em caso de renúncia ou destituição, o Síndico imediatamente prestará contas de sua gestão, sendo seu substituto legal eleito em Assembleia Geral.

3.7 O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

CAPITULO IV DO CONSELHO CONSULTIVO

4.1 Bianualmente, a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo, composto de 3 (três) membros Efetivos e 3(três) Suplentes entre os Condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, com mandato de 2(dois) anos. Cabe aos Suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros Efetivos impedidos.

4.2 Compete ao Conselho Consultivo:

- 4.2.1** Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- 4.2.2** Comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- 4.2.3** Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de Orçamento para o subseqüente exercício, informando à Assembleia Geral;
- 4.2.4** Assessorar o Síndico na solução de problemas do Condomínio;
- 4.2.5** Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos;
- 4.2.6** Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- 4.2.7** Eleger entre os seus membros, o Presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como será o substituto legal do Síndico, nos seus eventuais impedimentos.

CAPITULO V



DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

- 5.1** As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico ou por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do Condomínio, e serão realizadas no local indicado pelo Síndico ou pelos Condôminos. Além das cartas deverá ser afixado, em local próprio do edifício, o edital de convocação.
- 5.1.1** As convocações poderão ser feitas por qualquer meio que garanta a plena publicidade, tais como: carta registrada, ou sob protocolo, envios de e-mails ou outro sistema eletrônico que venha a ser utilizado pelo Condomínio. Neste caso além da fixação de edital no quadro de avisos do condomínio, deverão ser enviados dois comunicados com antecedência mínima de 5 dias entre eles e a data da assembleia. Presumir-se a o conhecimento dos condôminos o comprovante de envio da mensagem eletrônica ao endereço cadastrado junto ao condomínio;
- 5.1.2** As convocações indicarão o resumo da “pauta de reunião”, a data, a hora e o local da Assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos Condôminos que as fizeram.
- 5.1.3** As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias das contas do Administrador, bem como de Orçamento relativo ao exercício respectivo.
- 5.1.4** Entre a data da convocação e a da Assembléia deverá mediar o prazo de 5 (cinco) dias, no mínimo, salvo urgência comprovada, que poderá reduzir pela metade esse prazo.
- 5.2** É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia, em primeira e segunda convocações, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.
- 5.3** O Síndico endereçará as convocações para as unidades dos respectivos Condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas.
- 5.4** As Assembleias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o Secretário que lavrará a Ata dos trabalhos em livro próprio.
- 5.5** Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino. Os resultados das votações serão calculados sobre o número dos presentes, à vista do Livro de Presença por todos assinado.
- 5.5.1** Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade, para as matérias que a Lei assim determinar, bem como para as hipóteses previstas nesta convenção.
- 5.5.2** Se uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o Condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exibido na Assembléia.



- 5.5.3** Não poderão tomar parte nas Assembleias os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições e/ou multas que lhes tenham sido impostas.
- 5.6** É lícito ao Condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou Membro do Conselho Consultivo, e que a procuração contenha poderes especiais e, se lavrada por instrumento particular, tenha a firma do mandante reconhecida.
- 5.7** A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:
- 5.7.1** Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativa ao ano findo;
 - 5.7.2** Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
 - 5.7.3** Eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
 - 5.7.4** Eleger os membros, efetivos e suplentes, do Conselho Consultivo;
 - 5.7.5** Votar as demais matérias constantes da “pauta de reunião”.
- 5.8** Assembleia Geral Ordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem a maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, pela maioria dos votos dos presentes. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
- 5.9** Compete às Assembleias Extraordinárias:
- 5.9.1** Deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos Condôminos;
 - 5.9.2** Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido do interessado;
 - 5.9.3** Apreciar os demais constantes da “pauta de reunião”;
 - 5.9.4** Examinar as matérias que lhes sejam propostas por qualquer Condômino;
 - 5.9.5** Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.
- 5.10** A Assembleia Geral Extraordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem a maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, com a maioria dos votos dos presentes, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.



- 5.10.1** Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que exijam a Lei (Arts. 1.333, 1.341, 1.342, 1.343, 1.349, 1.351, 1.352, 1.353, 1.355 e 1.357, da Lei nº 10.406/02).
- 5.10.2** Dependerá da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos a deliberação para a alteração da forma de rateio da contribuição de condomínio.
- 5.11** As deliberações das Assembleias Gerais obrigarão a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.
- 5.11.1** Nos oito dias que se seguirem à Assembléia, o Síndico comunicará aos Condôminos as deliberações nela tomadas, enviando-lhes cópia da Ata, por carta registrada ou protocolada.
- 5.11.2** A comunicação ainda poderá ocorrer por envio de e-mail ou ainda pela disponibilização em site, caso o condomínio ou administradora disponibilize este serviço.
- 5.12** Das Assembleias serão lavradas Atas em Livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.
- 5.12.1** As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de Condômino serão pagas por este, se o resultado for desprovido.

Seção I **Do Quórum de Deliberação**

- 5.13** Será exigida maioria simples (acima de 50% dos condôminos presentes à assembleia) a deliberação para:
- 5.13.1** Alteração do regimento interno;
- 5.13.2** Julgar em recurso as aplicações de penalidades pelo Síndico, após julgamento pelo Conselho Consultivo;
- 5.13.3** Autorizar a permuta ou alienação vagas e/ou boxes entre os condôminos;
- 5.13.4** Deliberar pelas demais matérias que não exijam quórum especial, na forma da lei e desta convenção.
- 5.14** Será exigida maioria absoluta (acima de 50% de todos os condôminos) a deliberação para:
- 5.14.1** Realização de obras úteis;



- 5.14.2 Destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio;
- 5.14.3 Para aumentar o valor da contribuição para o fundo de reserva, estipulando-se o prazo deste aumento;
- 5.14.4 Para reconstrução ou venda do edifício, se este for total ou consideravelmente destruído ou ameaçar ruína.

5.15 Será exigido 2/3 de todos os condôminos a deliberação para:

- 5.15.1 Para alteração da convenção;
- 5.15.2 Para realização, nas partes comuns, de alterações arquitetônicas meramente voluptuárias;
- 5.15.3 A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;
- 5.15.4 Aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício.

5.16 Será exigida a unanimidade dos condôminos a deliberação para:

- 5.16.1 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias;
- 5.16.2 Alterar a destinação do edifício ou das unidades autônomas;
- 5.16.3 A alteração do quórum de liberação previsto nesta convenção, ressalvados os quóruns legais que não poderão ser mitigados;
- 5.16.4 Decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

CAPITULO VI DAS DESPESAS COMUNS

6.1 Constituem despesas comuns do edifício:

- 6.1.1 As relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;
- 6.1.2 As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- 6.1.3 O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- 6.1.4 Os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- 6.1.5 A remuneração do Administrador ou Síndico, do Zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos trabalhistas, de previdência, assistência social e correlatos.

6.2 Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, até o décimo dia de cada mês, realizando-se o rateio na proporção estabelecida nesta Convenção.



- 6.2.1** Quando da fixação do orçamento, deverá haver uma dotação de 10% (dez por cento) de seu valor para a constituição de um Fundo de Reserva, destinado a atender despesas imprevistas e urgentes.
- 6.2.2** Poderá ser aumentado o valor da contribuição para o fundo de reserva por deliberação da maioria absoluta dos condôminos, contudo, em tal situação deve-se estipular o prazo pelo qual ocorrerá esta contribuição.
- 6.3** Serão igualmente rateadas entre os Condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembléia que as autorizou, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.
- 6.3.1** As despesas para manutenção de fachada serão rateadas na proporção das frações ideais de cada unidade.
- 6.4** Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas decorrentes de atos lesivos por ele praticado, bem como o aumento de despesa a que der causa.
- 6.4.1** O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão ou retardamento do condômino na execução dos trabalhos ou na reparação de sua unidade autônoma.
- 6.5** O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os Condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.
- 6.6** O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir ou afetar, no todo ou em parte, em empresa idônea da escolha do Síndico, com aprovação do Conselho Consultivo, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice os valores de cada Condômino e das partes comuns.
- 6.6.1** É lícito a cada Condômino, individualmente, à expensas próprias, na mesma ou em outra seguradora, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.
- 6.7** Ocorrendo o sinistro total ou considerável da edificação, ou esta ameaçar ruína, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e deliberará sobre a reconstrução, ou venda, pelos votos que representem metade mais uma das frações ideais. Decidindo pela reconstrução, a assembléia elegerá uma Comissão de 3 (três) Condôminos, investida de poderes para:
- 6.7.1** Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário a ser designado pela Assembléia;



- 6.7.2 Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;
- 6.7.3 Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, engenheiros e repartições públicas.
- 6.8 Se a importância paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento de suas unidades autônomas, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, alienando os seus direitos, na forma da Lei.
- 6.9 Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá ser deliberado que o edifício não seja reconstruído, se ocorrer incêndio ou outro sinistro que importe em sua destruição total, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos, na proporção das referidas frações ideais.
- 6.10 Em caso de incêndio parcial, recebido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPITULO VII DAS PENALIDADES

- 7.1 Caso a contribuição de condomínio não seja quitada na data prevista, a mesma será corrigida pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, acrescida de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, além dos juros remuneratórios, calculados, *pro rata die*, contados a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação.
- 7.1.1 Caso a mora for superior a 30 (trinta) dias, incidirão sobre o débito, juros remuneratórios de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia.
- 7.1.2 Caso o Síndico promova a cobrança do débito judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo Condomínio, o Condômino responderá pelo pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total dos débitos, para cobrança extrajudicial, e de 20% (vinte por cento) sobre o valor total dos débitos, em caso de cobrança judicial.
- 7.1.3 Em caso de atraso superior a 90 dias, poderá o condomínio proceder ao protesto extrajudicial das contribuições de condomínio.
- 7.2 O Condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio será constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo 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.
- 7.2.1 Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o condomínio e



a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos no capítulo II, desta Convenção.

- 7.3 O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de conveniência 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.

CAPÍTULO VIII DO REGIMENTO INTERNO

- 7.4 O regimento interno será regido nos termos da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815, de 8 de dezembro de 1965, pelas disposições contidas no Novo Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, pelo Código de Postura do Município, e demais legislações que dispõe sobre os Condomínios em Edificações, Direitos de Vizinhança.

7.4.1 Os direitos e deveres dos Condôminos são os estabelecidos no Capítulo II da Convenção de Condomínio.

7.4.2 O regimento interno poderá ser alterado pela maioria simples dos condôminos, ou seja, pela maioria dos presentes à assembleia.

- 7.5 É expressamente vedado a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários:

- 7.5.1 Prejudicar o direito dos demais condôminos, locatários ou cessionários;
- 7.5.2 Guardar ou depositar, artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico, e, conservado em recipientes próprios, nas respectivas unidades;
- 7.5.3 Alugar, sublocar ou ceder a unidade para outro fim, que não seja o estritamente habitacional, e para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes;
- 7.5.4 Atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;
- 7.5.5 Perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre às 22:00 horas e 07:00 horas;
- 7.5.6 Executar aos domingos em tempo integral, e nos demais dias, antes das 07:00 horas e depois das 19:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas unidades que venham produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais condôminos;
- 7.5.7 Depositar lixo em outro local que não seja o permitido, devendo acondicioná-lo em sacos plásticos, sendo que, no caso de latas, garrafas e caixotes, deverão ser conduzidos e depositados em local adequado, determinado pela administração do condomínio;



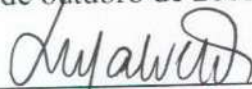
- 7.5.8 Em caso de coleta seletiva de lixo, acondicioná-lo e depositá-lo de forma diversa do estabelecido pelo Síndico;
- 7.5.9 Depositar, ainda que por pouco tempo, quaisquer volumes, pacotes, utensílios ou objetos, nas partes de uso comum, bem como promover leilões, exposições ou vendas públicas;
- 7.5.10 Colocar utensílios de uso doméstico nas janelas e portas, paredes, sacadas que dão para a parte externa, bem como nas partes de uso comum;
- 7.5.11 Bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou assemelhados nas janelas e sacadas das unidades;
- 7.5.12 Emprestar chaves da porta de acesso do condomínio, bem como do controle remoto, para empregados, vizinhos ou pessoas estranhas ao condomínio, bem como deixar aberta a entrada principal do empreendimento e igualmente da porta de acesso à garagem.

CAPITULO IX

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

- 7.6 A presente Convenção, que sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos, titulares de direitos sobre as unidades, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.
- 7.6.1 Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência à esta Convenção e às resoluções das Assembléias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão.
- 7.7 Fica eleito o foro do local do condomínio, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.
- 7.8 Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei nº 10.406/02 e pela Lei nº 4.591/64.

São Paulo, 01 de outubro de 2015.



Taurus Empreendimentos Comerciais, Civis E Agrícolas Ltda.
pp. Rosa Maria Salvetti

3^o Tabelião de Notas
AV. SÃO LUÍS, 192 - L24 - CEP 01046-913
SÃO PAULO / SP - TEL/FAX: (11) 3120-6600

3.º TABELIÃO DE NOTAS

Reconheço Por Semelhança Firma SEM VALOR econômico de
ROSA MARIA SALVETTI.....

São Paulo, 18 de Novembro de 2015
Em test. da Verdade
KLAUS MUELLER DE SOUSA, ESCRIVENTE
Valor R\$4,80. Carimbo: 1252783-3 Cart. 1064
Selo(s): AA685212

BEL. MATEUS BITTENCOURT
TABELIÃO
ABR 07 65
Escritório de Klaus Mueller de Sousa
Escritório de Klaus Mueller de Sousa
1252783-3 - São Paulo / SP - Fone: 3120-6600

FIRMA 1064A A685212

"VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RABURAR"



**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo,
República Federativa do Brasil, etc.**

CERTIFICA, que o presente título foi protocolizado sob n°. 752.707 no Livro Um, no mesmo dia, onde foram praticados os seguintes atos:

Reg.Aux. 15.887 Atos ABR, Matricula 203.039 Atos A2.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 25 de Novembro de 2015. O Oficial Substituto, 

Emolumentos cobrados na primeira via do recibo.

15º. Oficial de Registro de
Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
NELSON AMOROSO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Paulo Ademir Monteiro
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Walter Vicente
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar
São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537