



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

(K) PROTOCOLO 882215-18628

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

LIVRO Nº. 3 - REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO
18.628

FICHA
001

REGISTRO Nº. 18.628 - São Paulo, 14 de abril de 2020
(prenotação nº. 882.215 - 27/03/2020).

TÍTULO: Convenção Condominial (Artigo 9º letras a) a m)
da Lei 4591/64 e Artigos 1334 a 1358/CC).

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de 09 de janeiro
de 2020.

PROPRIETÁRIA e INSTITUIDORA: PINUS FLORA EMPREENDIMENTOS
COMERCIAIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº
48.083.216/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua da
Consolação, nº 348, 6º andar, conjunto 161, Centro.

"O registro refere-se ao empreendimento imobiliário
denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISCOUNT I", integrado
pelos Blocos A e C, com acesso pela Rua Vieira de Moraes,
nºs 1.986 (Loja nº 1 no Bloco A), 1.998 (Loja nº 2 no
Bloco A) e 2.004, na Vila Aeroporto, 30º Subdistrito,
Ibirapuera, desta Circunscrição Imobiliária. Referido
empreendimento imobiliário tem origem condominial
conforme Transcrição nº 99.410 de 13/10/1960 (Averbação
nº 3 de 23/08/1963) do 11º Oficial de Registro de Imóveis
desta Comarca - (Decreto Federal nº 5.481 de 25/06/1928).

A Convenção compõe-se de VIII Capítulos, os quais tratam
dos seguintes assuntos:

Do condomínio Capítulo I

Dos direitos e deveres Capítulo II

Da administração Capítulo III

Das assembleias gerais Capítulo IV

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AC 502728

11125-2-500001-530000-0120



REGISTRO
18.628

FICHA
001
VERSO

LIVRO Nº. 3 - REGISTRO AUXILIAR

Capítulo V

Das despesas comuns

Capítulo VI

Das penalidades

Capítulo VII

Do regimento interno

Capítulo VIII

Das disposições gerais e transitórias

Uma via do referido instrumento particular ficou
arquivada neste Registro.

O Escrevente Autorizado, Gilberto Bonício. O Oficial
Substituto (Paulo Ademir
Monteiro).

#MD5:20AA2BD25F170F32022612C7078A6CDC#

ESPAÇO EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO

**Certifico e dou fé que a presente
cópia é reprodução autêntica da ficha a
que se refere, extraída nos termos do
§ 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73.**

São Paulo, 14/04/2020.

ROSVALDO CASSARO/OFICIAL

**15º. Oficial de Registro de
Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO**

Oficial

PAULO ADEMIR MONTEIRO

Oficial Substituto

(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)

José Roberto Lopes de Oliveira

José Odival Figueiredo Malheiros

Oficiais Substitutos

Romeu Alves da Silva

José Henrique de Oliveira Nascimento

José Júlio Leite

Edson Souza da Silva

Escreventes Autorizados

(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)

**Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884**

ATENÇÃO

**Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU),
preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:**

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/>

**imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e
entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.**



Selo Digital 111252331000000042677620W consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AC 502729

11125-2-500001-530000-0120



FSC
MISTO
Papel
FSC® C09334

INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONVENÇÃO DO “CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO VISCOUNT I”.

- I. **PINUS FLORA EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 48.083.216/0001-94, estabelecida na Rua da Consolação, n.º 348, 6º andar, cj. 161, São Paulo, SP, CEP 01302-000, com última alteração contratual (16ª Alteração) devidamente registrada na JUCESP aos 06/12/2019, sob n.º 631.382/19-7 (NIRE 35.200.641.441) neste ato representada por seus administradores **ROSA MARIA SALVETTI**, brasileira, solteira, advogada, portadora da cédula de identidade RG n.º 6.620.785-SSP/SP, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 672.902.138-15 e **PETER SALVETTI**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade RG n.º 6.620.784-SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 672.902.058-04.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de única titular de domínio dos imóveis objetos das matrículas n.º 44.602 a 44.619, com origem nas Transcrições n.º 110.368, 110.369, 110.372, 110.373, 110.374, 110.375, 110.376, 110.377, 110.378, 110.379, 110.380, 110.381, 110.382, 110.383, 110.384, 110.390, 110.391 e 110.397, respectivamente, todas deste 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que compõe a totalidade das unidades dos Blocos A e C, do Edifício Viscount, que receberá a denominação de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISCOUNT I**, decidem estatuir 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:

CAPÍTULO I
DO CONDOMÍNIO

- 1.1 O terreno sobre o qual foram construídos os Blocos A e C, do Edifício Viscount, que à partir desta data será denominado “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISCOUNT I”, pela escritura lavrada aos 19/03/1976, as fls. 141, do Livro 1354, pelo 04º Tabelionato de Notas da capital/SP, possui a seguinte descrição, características, dimensões e confrontações: Terreno medindo vinte e um metros de frente para a rua Vieira de Moraes, por uma face lateral e da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua Vieira de Moraes olha para o imóvel, mede trinta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros, confrontando com terreno da Companhia Imóveis e Construções; por outra face lateral e da frente aos fundos, lado esquerdo de quem da Rua Vieira de Moraes olha para o imóvel e a partir da citada rua,

mede primeiramente vinte e sete metros e cinquenta centímetros; daí vira a esquerda e segue numa distância de vinte e um metros, até outro ponto, confrontando nestas duas ultimas faces com o imóvel atualmente de Mary Harriet Speers (Bloco B do Edifício Viscount); depois, viera a direita e segue numa distância de seis metros e noventa e cinco centímetros até outro ponto, confrontando com a rua dos Martírios; depois vira a direita e segue numa distância de quarenta e dois metros confrontando com Luiz Eduardo Magalhães e Adelmo Salvetti, fechando o terreno com uma área de 869,40m², tudo conforme consta à margem das Transcrições n.º 110.368 a 110.397, deste 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

1.2 Sobre este terreno foi construído um edifício com finalidade comercial e residencial denominado “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISCOUNT I”, composto pelo Bloco A e pelo Bloco C, com entradas pela Rua Vieira de Moraes n.º 2.004, o qual é 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 VISCOUNT I”, é composto de três 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, 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, 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, com área construída total de 1.169,22 metros quadrados.

B) Uma segunda parte, que constitui o Bloco A, com 12 (doze) unidades autônomas ou propriedades exclusivas, distribuídas nos 03 (três) pavimentos ou andares, do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISCOUNT I”, a saber:

- i) Loja 1 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 67,62m² - Fração Ideal: 50,280/869,40;
- ii) Loja 2 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 67,62m² - Fração Ideal: 50,280/869,40;
- iii) Ap. 1 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 81,14m² - Fração Ideal: 60,333/869,40;
- iv) Ap. 2 – Localização: 1º Andar – Área Exclusiva: 70,43m² - Fração Ideal: 52,369/869,40;
- v) Ap. 3 – Localização: 1º Andar – Área Exclusiva: 86,43m² - Fração Ideal: 64,266/869,40;
- vi) Ap. 4 – Localização: 2º Andar – Área Exclusiva: 70,43m² - Fração Ideal: 52,369/869,40;



- vii) Ap. 5 – Localização: 2º Andar – Área Exclusiva: 90,06m² - Fração Ideal: 66,966/869,40;
- viii) Ap. 7 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 81,14m² - Fração Ideal: 60,333/869,40;
- ix) Ap. 8 – Localização: 1º Andar – Área Exclusiva: 83,76m² - Fração Ideal: 62,281/869,40;
- x) Ap. 9 – Localização: 1º Andar – Área Exclusiva: 74,10m² - Fração Ideal: 55,098/869,40;
- xi) Ap. 10 – Localização: 2º Andar – Área Exclusiva: 70,43m² - Fração Ideal: 52,369/869,40;
- xii) Ap. 11 – Localização: 2º Andar – Área Exclusiva: 90,06m² - Fração Ideal: 66,966/869,40.

C) Uma terceira parte, que constitui o Bloco C, com 06 (seis) unidades autônomas ou propriedades exclusivas, distribuídas nos 01 (um) pavimento ou andar, do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISCOUNT I”, a saber:

- i) Ap. 6 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 40,00m² - Fração Ideal: 28,742/869,40;
- ii) Ap. 12 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 39,00m² - Fração Ideal: 28,999/869,40;
- iii) Ap. 13 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 39,00m² - Fração Ideal: 28,999/869,40;
- iv) Ap. 19 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 39,00m² - Fração Ideal: 28,999/869,40;
- v) Ap. 20 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 39,00m² - Fração Ideal: 28,999/869,40;
- vi) Ap. 26 – Localização: Térreo – Área Exclusiva: 40,00m² - Fração Ideal: 28,742/869,40.

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, 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, 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 e comercial.

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 infrinjam 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 Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;
 - 2.1.5 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.
- 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 pública, 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.

CAPITULO III DA ADMINISTRAÇÃO

- 3.1** A administração do edificio 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** Representar o condomínio perante repartições públicas e instituições financeiras, estando autorizado, inclusive, a movimentar a(s) respectiva(s) conta(s);
 - 3.3.3** Superintender a administração do prédio;
 - 3.3.4** Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção de Condomínio e as deliberações das Assembléias;
 - 3.3.5** Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
 - 3.3.6** 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;
 - 3.3.7** Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia;
 - 3.3.8** Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, bem como as Extraordinárias;
 - 3.3.9** Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
 - 3.3.10** Prestar à Assembléia própria contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte;
 - 3.3.11** Manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo;
 - 3.3.12** Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edificio, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposição legal ou desta Convenção;

- 3.3.13 Comunicar as citações, notificações e/ou intimações que receber;
 - 3.3.14 Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os Condôminos;
 - 3.3.15 Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences da administração que estiverem em seu poder.
 - 3.3.16 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 Subsíndico. 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 DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

- 4.1 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.
- 4.1.1 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;
 - 4.1.2 As convocações indicarão o resumo da “pauta de reunião”, a data, a hora e o local da Assembleia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos Condôminos que as fizeram.
 - 4.1.3 As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias das contas do Administrador, bem como de Orçamento relativo ao exercício respectivo.




- 4.1.4 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.
- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 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.
- 4.5.1 Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade, para as matérias que a Lei assim determinar, bem como para as hipóteses previstas nesta convenção.
- 4.5.2 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.
- 4.5.3 Não poderão tomar parte nas Assembléias os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições e/ou multas que lhes tenham sido impostas.
- 4.6 É lícito ao Condômino fazer-se representar nas Assembléias por procurador, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico, e que a procuração contenha poderes especiais e, se lavrada por instrumento particular, tenha a firma do mandante reconhecida.
- 4.7 A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:
- 4.7.1 Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativa ao ano findo;
- 4.7.2 Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
- 4.7.3 Eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- 4.7.4 Eleger o subsíndico.
- 4.7.5 Votar as demais matérias constantes da "pauta de reunião".
- 4.8 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.

4.9 Compete às Assembleias Extraordinárias:

- 4.9.1 Deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos Condôminos;
- 4.9.2 Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido do interessado;
- 4.9.3 Apreciar os demais constantes da "pauta de reunião";
- 4.9.4 Examinar as matérias que lhes sejam propostas por qualquer Condômino;
- 4.9.5 Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

4.10 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 pela 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.

4.10.1 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).

4.10.2 Dependerá da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos a deliberação para a alteração da forma de rateio da contribuição de condomínio.

4.11 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.

4.11.1 Nos oito dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico comunicará aos Condôminos as deliberações nela tomadas, enviando-lhes cópia da Ata, por carta registrada ou protocolada.

4.11.2 A comunicação ainda poderá ocorrer por envio de e-mail ou ainda pela disponibilização em site, caso o condomínio ou administradora disponibilize este serviço.

4.12 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.



- 4.12.1 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**

- 4.13 Será exigida maioria simples (acima de 50% dos condôminos presentes à assembleia) a deliberação para:

- 4.13.1 Alteração do regimento interno;
- 4.13.2 Julgar em recurso as aplicações de penalidades pelo Síndico;
- 4.13.3 Autorizar a permuta ou alienação vagas e/ou boxes entre os condôminos;
- 4.13.4 Deliberar pelas demais matérias que não exijam quórum especial, na forma da lei e desta convenção.

- 4.14 Será exigida maioria absoluta (acima de 50% de todos os condôminos) a deliberação para:

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

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

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

- 4.16 Será exigida a unanimidade dos condôminos a deliberação para:

- 4.16.1 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias;
- 4.16.2 Alterar a destinação do edifício ou das unidades autônomas;



4.16.3 A alteração do quórum de liberação previsto nesta convenção, ressalvados os quóruns legais que não poderão ser mitigados;

4.16.4 Decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

CAPITULO V DAS DESPESAS COMUNS

5.1 Constituem despesas comuns do edifício:

5.1.1 As relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;

5.1.2 As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;

5.1.3 O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;

5.1.4 Os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;

5.1.5 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.

5.2 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.

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.3 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.

5.3.1 As despesas para manutenção de fachada serão rateadas na proporção das frações ideais de cada unidade.

5.4 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.

5.4.1 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.



- 5.5** 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.
- 5.6** 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.
- 5.6.1** 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.
- 5.7** 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:
- 5.7.1** Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário a ser designado pela Assembléia;
- 5.7.2** Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;
- 5.7.3** Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, engenheiros e repartições públicas.
- 5.8** 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.
- 5.9** 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.
- 5.10** Em caso de incêndio parcial, recebido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPITULO VI 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 quintuplo 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 assembleia.

CAPÍTULO VII DO REGIMENTO INTERNO

- 7.4 O regimento interno será regido nos termos da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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 dispõem 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 08:00 horas e depois das 17:00 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 VIII

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 subrogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

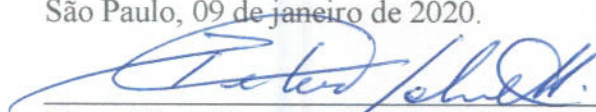


7.6.1 Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência à esta Convenção e às resoluções das Assembléias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão.

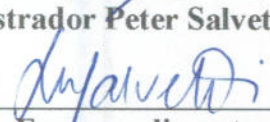
7.7 Fica eleito o foro do local do condomínio, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

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, 09 de janeiro de 2020.


Pinus Flora Empreendimentos Comerciais Ltda.
p/ Administrador Peter Salvetti




Pinus Flora Empreendimentos Comerciais Ltda.
p/ Administradora Rosa Maria Salvetti

