

1001  
RIS  
SP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO  
DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ANDREA, SITUADO A RUA PASCOAL VITA,  
Nº 366 - VILA MADALENA - SÃO PAULO.

LICOSA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no  
CGC-MF. sob nº 62.810.304/0001-71, com sede nesta Capital do Esta-  
do de São Paulo, à rua Haddock Lobo, 1244 - CEP. 01414, com seu  
contrato social devidamente registrado na JUCESP sob nº 385.795,  
em 04/janeiro/1966 e sua última alteração contratual registrada  
na mesma JUCESP sob nº 76.120, em 04/agosto/1982, neste ato repre-  
sentada por seu Diretor, Antonio Giannella, brasileiro, casado,  
engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. 694.985 e  
CIC. 004.826.928/04, residente e domiciliado nesta Capital, tem  
certo, justo e convencionado o seguinte:-

TÍTULOS DE PROPRIEDADE

- 1/- escritura de venda e compra lavrada nas notas do 21º Tabeliona-  
to desta Capital, Livro 769EBP - fls. 241, de 09/11/79, devidamente  
registrada sob nº 1, na matrícula nº 26.922, em 30/11/79, no 10º  
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- 2/- escritura de venda e compra lavrada nas notas do 21º Tabeliona-  
to desta Capital - Livro 1064 - fls. 25, de 26/06/81, devidamente  
registrada sob nº 3 nas matrículas nºs. 6358 e 6357.

DESCRIÇÃO DO TERRENO ONDE FOI CONSTRUÍDO O EDIFÍCIO ANDREA

TERRENO à Rua PASCOAL VITA, lotes 116, 117 e 118 da quadra "G", Vi-  
la Beatriz, no 39º subdistrito, Vila Madalena, medindo 24,00m. de  
frente, igual largura nos fundos, por 48,00m. da frente aos fundos  
de ambos os lados, com a área de 1.152,00m<sup>2</sup>., confrontando de um la-  
do com o lote 119, de outro lado com Nicolau Chico Ramos e nos fun-  
dos com Fabio Ferraz Bicudo e outros. (Contribuintes 0081 124 0025 3  
/0026 /0027 1); O referido terreno acha-se matriculado sob nº  
36511, no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em vir-  
tude de fusão das matrículas anteriores de nºs. 6357/6358 e 26922 -  
do mesmo cartório.

DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

O EDIFÍCIO ANDREA foi construído no terreno anteriormente descrito  
e confrontado, situado à rua PASCOAL VITA, tendo recebido o número  
366 (trezentos e sessenta e seis) da mesma rua, e, a sua construção  
foi autorizada pelo Alvará nº 119731, expedido em 20/01/81 pela Pre-  
feitura do Município de São Paulo (processo 050055148086) e tem 12-



REPÚBLICA REPUBLICANA  
1889

10° RISP  
Handwritten signature

pavimentos, 2 subsolos e ático para 44 apartamentos, sendo 4 do tipo duplêx, 1 apartamento de zelador e garagem de uso exclusivo dos adquirentes. A construção do Edifício Andréa foi considerada concluída e em perfeita consonância com o projeto aprovado, conforme faz prova o AUTO DE CONCLUSÃO nº 077/83, expedido em 17/03/83 pela Prefeitura do Município de São Paulo.

CONDOMÍNIO (DIVISÃO E INSTITUIÇÃO)

De acordo com as leis e decretos que regem o condomínio, o EDIFÍCIO ANDRÉA fica INSTITUÍDO EM CONDOMÍNIO e dividido em duas partes distintas, a saber:

a) uma, constituída de coisas de uso e propriedade comum de todos os condôminos ou proprietários, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, e que, de um modo geral são as referidas no Art. 3º da Lei Federal nº 4.591, de 18 de dezembro de 1964, e aquelas que por sua natureza são de uso e propriedade comum dos condôminos, assim como o apartamento do zelador, salão de festas, etc.

b) - outra parte, constituída de coisas de propriedade singular e exclusiva dos respectivos condôminos ou proprietários, que são as unidades autônomas (apartamentos residenciais e vagas de garagem) adiante designadas, caracterizadas e confrontadas, com suas respectivas áreas e frações ideais.

10º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

164270

1829-AA

1829-160001-180000-05.11

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxwtsj.

10º ANDAR  
3  
P



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**UNIDADES AUTÔNOMAS**

As unidades autônomas, de propriedade singular e exclusiva dos respectivos condôminos ou proprietários, terão a seguinte designação numérica:

**GARAGEM DO 2º SUBSOLO (JUNTO AO CHÃO) = 30 =**

**LEGENDA** P = PEQUENA  
G = GRANDE

1-G, 2-G, 3-P, 4-P, 5-P, 6-P, 7-P, 8-P, 9-G, 10-G, 11-P, 12-P, 13-P, 14-P, 15-P, 16-P, 17-P, 18-P, 19-P, 20-G, 21-G, 22-G, 23-G, 24-G, 25-P, 26-P, 27-P, 28-G, 29-G e 30-G

**GARAGEM DO 1º SUBSOLO = 30 =**

1-G, 2-G, 3-P, 4-P, 5-P, 6-P, 7-P, 8-P, 9-G, 10-G, 11-G, 12-G, 13-P, 14-P, 15-P, 16-G, 17-G, 18-G, 19-P, 20-P, 21-P, 22-G, 23-G, 24-G, 25-P, 26-G, 27-G, 28-P, 29-P e 30-P

**APARTAMENTOS**

- 1º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 11, 12, 13 e 14
- 2º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 21, 22, 23 e 24
- 3º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 31, 32, 33 e 34
- 4º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 41, 42, 43 e 44
- 5º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 51, 52, 53 e 54
- 6º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 61, 62, 63 e 64
- 7º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 71, 72, 73 e 74
- 8º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 81, 82, 83 e 84
- 9º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 91, 92, 93 e 94
- 10º ANDAR - APARTAMENTOS Nºs. 101, 102, 103 e 104
- 11º ANDAR - APARTAMENTOS DO TIPO DUPLEX Nºs. 111 / 112, 113 e 114.

**ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

UNIDADES	A/ÚTIL	A/COMUM	A/TOTAL	M2.TER.	F/IDEAL
APTOS.FINAL 2 e 4	89,80	26,14	115,94	18,78	1,6304
APTOS.FINAL 1 e 3	87,24	25,40	112,64	18,25	1,5840
DUPLEX 2 e 4	96,94	50,80	147,74	23,95	2,0776
DUPLEX 1 e 3	94,38	50,17	144,55	23,42	2,0313
VAGA PEQUENA	10,23	18,86	29,09	4,71	0,4091
VAGA GRANDE	12,50	24,66	37,16	6,02	0,5226
			<b>7.111,20</b>	<b>1.152,00</b>	<b>100,0000</b>

**LOCALIZAÇÃO E CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, DE QUIL DA RUA OLHA PARA O PRÉDIO.**

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO GABRIEL DE SOUZA e Tereza Regina Justicardes Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 1003509882020826001. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxtvsj.



APARTAMENTOS DE FINAL "1" - 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101 e 111.

Estão localizados no lado esquerdo do prédio, confrontando pela frente com a própria rua Pascoal Vita, pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do prédio, pelo lado direito com a unidade de final "2", escadaria e hall dos elevadores e pelos fundos com a unidade de final "3";

APARTAMENTOS DE FINAL "2" - 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102 e 112.

Estão localizados no lado direito do prédio, confrontando pela frente com a própria rua Pascoal Vita, pelo lado esquerdo com o poço e hall dos elevadores e unidade de final "1", pelo lado direito com o recuo lateral direito do prédio e pelos fundos com a unidade de final "4";

APARTAMENTOS DE FINAL "3" - 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83, 93, 103 e 113.

Estão localizados no lado esquerdo do prédio, confrontando pela frente com a escadaria, hall dos elevadores e unidade de final "1", pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do prédio, pelo lado direito com a unidade de final "4" e pelos fundos com o recuo dos fundos do prédio;

APARTAMENTOS DE FINAL "4" - 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104 e 114.

Estão localizados no lado direito do prédio, confrontando pela frente com a unidade de final "2", pelo lado esquerdo com o poço e hall dos elevadores e unidade de final "3", pelo lado direito com o recuo lateral direito do prédio e pelos fundos com o recuo dos fundos do prédio.

VAGAS DO 2º SUBSOLO (JUNTO AO CHÃO)

As vagas n.ºs. 1-G, 2-G, 3-P, 4-P, 5-P, 6-P, 7-P, 8-P, 9-G e 10-G confrontam de um lado com a área de circulação da garagem, por outro lado com propriedade da Fábio Ferraz Bicudo e outros e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA N.º 1-G,

confronta com propriedade da Nicolau Chico Ramos e vaga n.º 2-G.

VAGA N.º 2-G

confronta com a vaga n.º 1-G e com a vaga n.º 3-P;

VAGA N.º 3-P

confronta com a vaga n.º 2-G e com a vaga n.º 4-P;

VAGA N.º 4-P

confronta com a vaga n.º 3-P e com a vaga n.º 5-P;

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de arquivamento digital do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxtwt5.

100 RLS 5  
 100 RLS 5



REPÚBLICA REPÚBLICA  
 SÃO PAULO

VAGA Nº 5-P

confronta com a vaga nº 4-P e com a vaga nº 6-P;

VAGA Nº 6-P

confronta com a vaga nº 5-P e com a vaga nº 7-P;

VAGA Nº 7-P

confronta com a vaga nº 6-P e com a vaga nº 8-P;

VAGA Nº 8-P

confronta com a vaga nº 7-P e com a vaga nº 9-G;

VAGA Nº 8-G

confronta com a vaga nº 8-P e com a vaga nº 10-G;

VAGA Nº 10-G

confronta com a vaga nº 9-G e com o lote nº 118 da quadra "G";

As vagas nºs. 11-P, 12-P, 13-P, 14-P, 15-P e 16-P, confrontam de um lado com a área de circulação da garagem e pelos demais lados da seguinte forma:

VAGA Nº 11-P

confronta com a área de circulação da garagem, com a vaga nº 17-P e com a vaga nº 12-P;

VAGA Nº 12-P

confronta com a vaga nº 11-P, com a vaga nº 18-P e com a vaga nº 13-P;

VAGA Nº 13-P

confronta com a vaga nº 12-P, com a vaga nº 19-P e com a vaga nº 14-P;

VAGA Nº 14-P

confronta com a vaga nº 13-P, com a vaga nº 20-G e com a vaga nº 15-P;

VAGA Nº 15-P

confronta com a vaga nº 14-P, com a vaga nº 21-G e com a vaga nº 16-P;

VAGA Nº 16-P

confronta com a vaga nº 15-P, com a vaga nº 22-G e com a área de circulação da garagem;

As vagas nºs. 17-P, 18-P, 19-P, 20-G, 21-G e 22-G; confrontam de um lado com a área de circulação da garagem e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 17-P

confronta com a área de circulação da garagem, com a vaga nº 18-P e com a vaga nº 11-P;

VAGA Nº 18-P

confronta com a vaga nº 17-P, com a vaga nº 19-P e com a vaga nº 12-P;

1829-AA-164273  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA e autenticado por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88/2020.8.26.0011 e código msdxtwt5j.

10<sup>o</sup> RLS  
PVAGA Nº 19-P

confronta com a vaga nº 18-P, com a vaga nº 20-G e com a vaga nº 13-P;

VAGA Nº 20-G

confronta com a vaga nº 19-P, com a vaga nº 21-G e com a vaga nº 14-P;

VAGA Nº 21-G

confronta com a vaga nº 20-G, com a vaga nº 22-G e com a vaga nº 15-P;

VAGA Nº 22-G

confronta com a vaga nº 21-G, com a área de circulação da garagem e com a vaga nº 16-P;

As vagas nºs. 23-G, 24-G, 25-P, 26-P, 27-P, 28-G, 29-G e 30-G, confrontam de um lado com a área de circulação da garagem, de outro lado com a frente do prédio e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 23-G

confronta com propriedade de Nicolau Chico Ramos, e com a vaga nº 24-G;

VAGA Nº 24-G

confronta com a vaga nº 23-G e com a vaga nº 25-P;

VAGA Nº 25-P

confronta com a vaga nº 24-G e com a vaga nº 26-P;

VAGA Nº 26-P

confronta com a vaga nº 25-P e com a vaga nº 27-P;

VAGA Nº 27-P

confronta com a vaga nº 26-P e com a vaga nº 28-G;

VAGA Nº 28-G

confronta com a vaga nº 27-P e com a vaga nº 29-G;

VAGA Nº 29-G

confronta com a vaga nº 28-G e com a vaga nº 30-G;

VAGA Nº 30-G

confronta com a vaga nº 29-G e com a rampa de acesso a essa subsolo.

GARAGEM DO 1º SUBSOLO

As vagas nºs. 1-G, 2-G, 3-P, 4-P, 5-P, 6-P, 7-P, 8-P, 9-G e 10-G, confronta de um lado com a área de circulação da garagem, por outro lado com propriedade de Fábio Ferraz Bicudo e outros e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 1-G

confronta com propriedade de Nicolau Chico Ramos e vaga nº 2-G;

VAGA Nº 2-G

confronta com a vaga nº 1-G e com a vaga nº 3-P;

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE SOUZA e TATIANA REGINA DE SAO PAULO, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxwfsj.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VAGA Nº 3-P

confronta com a vaga nº 2-G e com a vaga nº 4-P;

VAGA Nº 4-P

confronta com a vaga nº 3-P e com a vaga nº 5-P;

VAGA Nº 5-P

confronta com a vaga nº 4-P e com a vaga nº 6-P;

VAGA Nº 6-P

confronta com a vaga nº 5-P e com a vaga nº 7-P;

VAGA Nº 7-P

confronta com a vaga nº 6-P e com a vaga nº 8-P;

VAGA Nº 8-P

confronta com a vaga nº 7-P e com a vaga nº 9-G;

VAGA Nº 9-G

confronta com a vaga nº 8-P e com a vaga nº 10-G;

VAGA Nº 10-G

confronta com a vaga nº 9-G e com o lote nº 119 da quadra "G";

As vagas nºs. 11-G, 12-G, 13-P, 14-P, 15-P e 16-G, confrontam de um lado com a área de circulação da garagem e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 11-G

confronta com propriedade de Nicolau Chico Ramos, com a vaga nº 12-G e com a vaga nº 17-G;

VAGA Nº 12-G

confronta com a vaga nº 11-G, com a vaga nº 13-P e com a vaga nº 18-G;

VAGA Nº 13-P

confronta com a vaga nº 12-G, com a vaga nº 14-P e com a vaga nº 19-P;

VAGA Nº 14-P

confronta com a vaga nº 13-P, com a vaga nº 15-P e com a vaga nº 20-P;

VAGA Nº 15-P

confronta com a vaga nº 14-P, com a vaga nº 16-G e com a vaga nº 21-P;

VAGA Nº 16-G

confronta com a vaga nº 15-P, com a área de circulação da garagem e com a vaga nº 22-G;

As vagas nºs. 17-G, 18-G, 19-P, 20-P, 21-P e 22-G, confrontam de um lado com a área de circulação da garagem e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 17-G

confronta com propriedade de Nicolau Chico Ramos, com a vaga nº 18-G e com a vaga nº 11-G;

10º RLS P

Este documento foi assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE SOUZA e publicado no Diário da Justiça do Estado de São Paulo, em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxtvtsj.



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

10° R/S P

VAGA Nº 18-G

confronta com a vaga nº 17-G, com a vaga nº 19-P e com a vaga nº 12-G;

VAGA Nº 19-P

confronta com a vaga nº 18-G, com a vaga nº 20-P e com a vaga nº 13-P;

VAGA Nº 20-P

confronta com a vaga nº 19-P, com a vaga nº 21-P e com a vaga nº 14-P;

VAGA Nº 21-P

confronta com a vaga nº 20-P, com a vaga nº 22-G e com a vaga nº 15-P;

VAGA Nº 22-G

confronta com a vaga nº 21-P, com a área de circulação da garagem e com a vaga nº 16-G;

As vagas nºs. 23-G, 24-G e 25-P, confrontam em duas extremidades com a área de circulação da garagem e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 23-G

confronta com propriedade de Nicolau Chico Ramos e com a vaga nº 24-G;

VAGA Nº 24-G

confronta com a vaga nº 23-G e com a vaga nº 25-P;

VAGA Nº 25-P

confronta com a vaga nº 24-G e com a escadaria;

As vagas nºs. 26-G, 27-G, 28-P, 29-P e 30-P, confrontam de um lado com a área de circulação da garagem, de outro lado com a frente do prédio e pelos demais lados, da seguinte forma:

VAGA Nº 26-G

confronta com propriedade de Nicolau Chico Ramos e com a vaga nº 27-G;

VAGA Nº 27-G

confronta com a vaga nº 26-G e com a vaga nº 28-P;

VAGA Nº 28-P

confronta com a vaga nº 27-G e com a vaga nº 29-P;

VAGA Nº 29-P

confronta com a vaga nº 28-P e com a Vaga nº 30-P;

VAGA Nº 30-P

confronta com a vaga nº 29-P e com a área destinada à guarda de motocicletas.





REPÚBLICA REPÚBLICA  
DO BRASIL

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

10° R/S  
P

### CAPÍTULO I DO OBJETO

Art. 1º O EDIFÍCIO ANDRÉA, sito à rua Pascoal Vita, nº 366-SP., constituído de 12 pavimentos, fica submetido ao regime instituído pela Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, constituído de apartamentos residenciais e vagas de garagem.

Art. 2º São partes comuns do Edifício, inalienáveis e indivisíveis: a) o solo em que se acha o mesmo construído; b) o subsolo; c) o jardim; d) as fundações, paredes laterais, paredes mestras, colunas de sustentação, lajes, vigas, telhados; e) os elevadores e monta-cargas, bem como os respectivos poços, máquinas e acessórios; f) o apartamento de residência do zelador; g) os encanamentos de água, luz, força, gás, esgoto, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercessão com as ligações de propriedade dos comunitários; h) as calhas, condutores de águas pluviais, e canal e receptáculo de lixo; i) o vestíbulo e hall de entrada e halls dos elevadores e de serviço, corredores, escadas, áreas e patios internos, salão de festas, etc.

Art. 3º São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade, indicada pela numeração correspondente, e composta do número de peças, com a descrição, área, e discriminação, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., até sua intercessão com as linhas, encanamentos e tubulações troncos, inclusive as vagas de garagem, tudo conforme o instrumento de especificação de condomínio.

Art. 4º A cada unidade que compõe o Edifício, corresponde uma fração ideal no terreno e nas partes comuns e coisas comuns, conforme o instrumento de especificação de condomínio.

1529-16000-160000-0511

Este documento foi assinado digitalmente por ANÍTO M. B. ABRIL DE SOUZA e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-88/2020-8.26.0011 e código msdxwtsj.

CAPÍTULO II  
DIREITOS E DEVERES

10º RISE  
10

Art. 5º São direitos dos condôminos: a) usar, gozar, e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino (comercial ou residencial), desde que não prejudique a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou as disposições desta convenção; b) usar e gozar das partes comuns do edifício desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço; d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico; e) utilizar os serviços de portaria desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas; f) comparecer às assembleias, e nelas discutir e votar; g) denunciar ao administrador ou síndico, qualquer irregularidade que observem.

Art. 6º São deveres dos condôminos: a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem; b) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais comunheiros; c) não remover pôs de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão; d) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de caírem; e) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno; f) colocar lixo, detritos,

Este documento foi assinado digitalmente por ANÍBAL DE SOUZA e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxtwtsj.

10<sup>o</sup> RISE P  
11/11

etc., no tubo coletor respectivo; g) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício; h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros; i) não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem; j) não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares; k) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodos aos demais condôminos; l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior ao permitido; m) não manter animais nas respectivas unidades autônomas; n) não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente; o) contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas; p) contribuir para o custeio de obras determinadas pela assembleia, na forma e na proporção de suas respectivas frações; q) permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos seus, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas; r) não permitir a realização de jogos infantis em quaisquer das partes comuns do edifício; s) comunicar imediatamente ao administrador ou síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

### CAPÍTULO III

#### DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 7º As assembleias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio, e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIELA DE SOUZA e Theodoro de Souza, em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.trsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88-2020-8-26-0011 e código mscxwvtsj.

força maior

§ 1º As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

§ 2º As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

§ 3º Entre a data da convocação e a da assembleia deverá mediar um prazo de cinco dias, no mínimo.

§ 4º As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

§ 5º É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de uma hora, no mínimo.

§ 6º O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito em tempo oportuno comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas.

Art. 8º As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

Art. 9º Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertençam computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinado.

§ 1º Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que o exigiam por lei.

§ 2º Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará credenciando-o, por escrito, que será exibido na assembleia.

§ 3º Não poderão tomar parte nas assembleias os con-

100  
12  
P

dôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhe tenham sido impostas.

Art. 10 É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse.

Art. 11 É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador, síndico ou membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Art. 12 A assembleia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundo de reserva; c) eleger o síndico quando for o caso; d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo; e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 13 As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o edifício, e em segunda, com qualquer número.

Art. 14 As assembleias gerais extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o edifício, e em seguida com qualquer número.

Pará. único - As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico, ou por condôminos que representem no mínimo um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembleias ordinárias.

Art. 15 Compete às assembleias extraordinárias: a) deliberar sobre matéria de interesse geral ou dos condôminos; b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados; c) apreciar as demais matérias conu

10<sup>o</sup> RISPREPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

tantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino; e) destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Art. 16 Nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados, por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do "livro de presença" por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parág. Único - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos: a) será exigida maioria que represente dois terços dos proprietários de unidades autônomas para a realização de benfeitorias meramente úteis e inovações no edifício, bem como para deliberar a destituição do síndico; b) será exigida maioria que represente no mínimo dois terços do valor total do edifício para deliberar a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total; c) será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício, bem como a realização de benfeitorias meramente voluptuárias; d) será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; e) será ainda exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Art. 17 As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parág. Único - Nos oito dias que se seguirem à assembleia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por dez dias, e enviará cópia, a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 18 Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico

1829-AA 164282

1025-15201-30000-0611

10<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 100350988202008260011. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxtvsj.



co, 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.

Parág. único - As despesas com a Assembléia Geral, serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para apreciação de recurso de condomínio serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

#### CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 19 A Administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembléia geral ordinária, pelo prazo de dois anos, podendo ser reeleito. A primeira administração do edifício será efetuada pelo(a) incorporador(a), ou por quem o(a) mesmo(a) indicar, durante os primeiros 2(dois) anos.

Parág. único - Ao síndico compete: a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão; b) superintender a administração do edifício; c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das assembléias; d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração; e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal a ser fixado pela assembléia; f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembléia; g) convocar as assembléias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de, no mínimo, um quarto dos condôminos; h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; i) prestar à assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; j) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal; l) cobrar,

15  
100011-100000-0611  
100011-100000-0611  
100011-100000-0611

inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nes despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção; m) comunicar à assembleia as citações que receber; n) procurar, por meios suastórios, dirimir divergências entre os condôminos; o) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

Art. 20 O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, pessoa física ou jurídica, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Art. 21 O administrador receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela assembleia geral.

Art. 22 Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a assembleia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Art. 23 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.

Art. 24 Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico do edifício, e considerado empregado do condomínio, compete: a) manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do edifício; b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício; c) abrir e fechar a porta principal, diariamente, nos horários que lhe for determinado pelo síndico; d) acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício; e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício; f) receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários; g) determinar as tarefas e atribuições dos demais



10<sup>o</sup> R<sup>es</sup>desREPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

empregados do edifício, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço; h) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal; i) executar as instruções do síndico; j) exercer o policiamento interno do edifício.

Art. 25 Juntamente com o síndico serão eleitos pela assembleia dois subsíndicos, que além de substituírem o síndico em duas faltas e impedimentos, com ele cooperarão na administração do edifício.

## CAPÍTULO V

## DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art. 26 Anualmente a assembleia geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 27 Compete ao Conselho Fiscal: a) fiscalizar as atividades do administrador, e examinar as suas contas, relatório e comprovantes; b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; c) dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a assembleia geral; d) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa.

Art. 28 A assembleia geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de três condôminos, com mandato por dois anos, ao qual compete: a) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; b) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos; c) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias.

## CAPÍTULO VI

## DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 29 Constituem despesas comuns do edifício: a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução

ção das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;

b) as relativas à residência do zelador; c) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns; d) o prêmio de seguro do edifício e dos empregados; e) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício; f) a remuneração do zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Art. 30 Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, dentro do primeiro mês de cada trimestre, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais (art. 4º).

Art. 31 Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 dias a contar da data da assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Art. 32 Ficará a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa.

Parág. único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

Art. 33 O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembleia ordinária. O deficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 dias.

Art. 34 O síndico e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, não receberão remuneração pelos serviços prestados ao condomínio.

Art. 35 O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir em todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da assembleia, pelo

1º Oficial de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIAGABRIEL SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original acesse o link https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-88.2020.8.26.0011 e código msdxtvtsj.

respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento.

Parág. único - É lícito a cada condômino, individualmente e a expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Art. 36 Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do edifício, a assembléia geral se reunirá dentro de 15 dias, e elegerá uma comissão de três condôminos, investidos de poderes para: a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembléia; b) abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral, para a devida deliberação; c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parág. único - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo à minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

Art. 37 Pela maioria que represente metade mais uma, das frações ideais do terreno, poderá a assembléia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Art. 38 Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

#### CAPÍTULO VII

#### DAS PENALIDADES

Art. 39 Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 dias. Fim.



este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros/moratórios, ficarão sujeitos à multa de 10% (dez por cento) a benefício do condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e honorários de advogado e à correção monetária de seu débito, segundo os índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN).

Art. 40) Além das penas cominadas em lei, fica ainda ao condômino que transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa, de valor igual ou inferior (a critério do síndico) à sua quota nas despesas do trimestre.

Parág. Único - A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a assembléia geral.

Art. 41 Quando ocorrer vazamento de uma unidade superior para uma inferior, por motivos de estragos no piso, ralos ou encanamentos não tronco, o proprietário da unidade superior deverá incontinenti sanar tal irregularidade, às suas custas, assim como a indenizar ou reparar os estragos que porventura tenha ocasionado na unidade inferior.

#### CAPÍTULO VIII

#### DA FORMA DE CONTRIBUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE OBRAS

Art. 42 Para atender às despesas com as obras de conservação e reformas não previstas no orçamento, será instituído um Fundo de Reserva, por ocasião da 1ª. Assembléia Geral Ordinária.

Parág. Primeiro - O "Fundo de Reserva" será integralizado:

- a) pela taxa de 5% (cinco por cento) aplicada sobre o orçamento do condomínio e cobrada juntamente com as quotas normais de cada condômino;
- b) pelas multas por infração desta Convenção e do Regimento Interno;
- c) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.



REPÚBLICA DE BRASILEIRA

Pará. Segundo - O "Fundo de Obres", que dependerá de prévia autorização da Assembléia Geral, será instituído quando julgado necessário, e a mesma Assembléia que o aprovou, deverá determinar a sua forma, finalidade e período de vigência.

100 RE de

CAPÍTULO IX

DA FORMA E DO QUORUM PARA A APROVAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO

Art. 43 O Regimento Interno será redigido pelo síndico, levando-o ao conhecimento dos condôminos, devendo ser submetido à aprovação da Assembléia Geral, obedecendo à forma de aprovação mencionada no Art. 16º desta Convenção.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 44 A presente convenção que sujeita todo ocupante ainda que eventual do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais. As alterações serão feitas em instrumento particular ou público e deverão ser averbadas no Registro de Imóveis competente.

Art. 45 Fica eleito o fóro da comarca de São Paulo (Fóro João Mendes Junior), para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

Art. 46 Uma cópia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, para constante conhecimento geral. Para fins de atender exigência do Registro de Imóveis, informamos que o custo total da construção é de Cr\$ 431.851.815,00.

São Paulo, 18 MAR 1983

Autenticação em cartório  
S. Paul 18 MAR de 83  
Em test. do Verdade

Jackson Roberio Bassan  
Licosa Construtora Ltda.

TABELIÃO FIRMADO  
JACKSON ROBERIO BASSAN  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
SÃO PAULO

1829-AA-164289  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIA GABRIEL DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2020 às 15:24, sob o número 10035098820208260011. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabitConferenciaDocumento.do, informe o processo 100350988-88-2020-8-26-0011 e código mdxwVCSj.  
10º Oficial de Registro de Imóveis