

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO
"SOLAR BOM CLIMA"

Pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito, fica estabelecida para o empreendimento denominado "SOLAR BOM CLIMA", à Rua dos Japoneses, esquina com a Rua José Antonio Zeraibe, nº 455, esquina com a Rua Araruna, Vila Macedo, Guarulhos, 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Guarulhos, deste Estado, a presente "Convenção de Condomínio", nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1.965, à qual deverão aderir todos os proprietários, co-proprietários ou aqueles que a qualquer título, venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias de que se constitui o referido condomínio, de acordo com as seguintes normas:

CAPÍTULO "I" - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Art. 1º O mencionado condomínio, compõe-se de duas partes distintas a saber: a) partes de propriedade exclusiva; b) partes de uso comum. As primeiras são constituídas pelas chamadas "unidades autônomas", e as segundas pelas chamadas "partes comuns".

Art. 2º Constituem partes de propriedade exclusiva, os apartamentos destinados a fins exclusivamente residenciais, designados nos respectivos andares de situação, pelos algarismos arábicos "1" a "4", antecedido pelo número do respectivo andar, a saber:

BLOCO "A" - "EDIFÍCIO JACARANDÁ" - 1º andar - apartamentos nºs. 11, 12, 13 e 14; 2º andar - apartamentos nºs. 21, 22, 23 e 24; e assim sucessivamente até o 13º andar - apartamentos nºs. 131, 132, 133 e 134.

BLOCO "B" - "EDIFÍCIO FLAMBOYANT" - 1º andar - apartamentos nºs. 11, 12, 13 e 14; 2º andar - apartamentos nºs. 21, 22, 23 e 24; e assim sucessivamente até o 13º andar - apartamentos nºs.

n.ºs. 131, 132, 133 e 134.

BLOCO "C" - "EDIFÍCIO PAINEIRA" - 1.º andar - apartamentos n.ºs. 11, 12, 13 e 14; 2.º andar - apartamentos n.ºs. 21, 22, 23 e 24; e assim sucessivamente até o 13.º andar - apartamentos n.ºs. 131, 132, 133 e 134.

Art. 3.º As unidades autônomas são idênticas entre si e possuem as seguintes áreas e frações ideais de terreno a saber:

"EDIFÍCIO JACARANDÁ"

APARTAMENTOS NUMEROS "11" a "134" - DO 1.º AO 13.º ANDAR

Área útil	56,35 m ²
Área comum de estacionamento (01 vaga indeterminada)	9,45 m ²
Área comum	41,233m ²
Área total	107,033m ²
Fração ideal de terreno.....	0,641025%

"EDIFÍCIO FLAMBOYANT"

APARTAMENTOS NUMEROS "11" a "134" - DO 1.º AO 13.º ANDAR

Área útil	56,35 m ²
Área comum de estacionamento (01 vaga indeterminada)	9,45 m ²
Área comum	41,233m ²
Área total	107,033m ²
Fração ideal de terreno	0,641025%

"EDIFÍCIO PAINEIRA"

APARTAMENTOS NUMEROS "11" a "134" - DO 1.º AO 13.º ANDAR

Área útil	56,35 m ²
Área comum de estacionamento (01 vaga indeterminada)	9,45 m ²
Área comum	41,233m ²
Área total	107,033m ²
Fração ideal de terreno	0,641025%

Art. 4.º Constituem propriedade comum do condomínio, - ou "partes comuns", havidas como inalienáveis indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas referidas no art. 3.º, da Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, e que por sua natureza ou função, sejam de uso comum, e muito especialmente as seguintes: o terre-



no, as fundações, os elevadores, bem como os respectivos acessórios e partes externas, os ornamentos da fachada, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade, bem como os respectivos ramais que servem as dependências de propriedade e uso comum, as calhas e condutores de águas pluviais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de água, luz, gás, os acessos do condomínio, as calçadas, bem como todas as dependências internas e externas do pavimento térreo, o apartamento do zelador, e enfim, tudo o que for de uso comum pela própria natureza.

Art. 5º O terreno do condomínio situa-se no bairro--
de Vila Macedo, no distrito, município e comarca de Guarulhos, deste Estado, na quadra indicada pelo nº 15 do mapa respectivo do quarteirão nº 5, com a área total de 6.670,00m², com frente para a rua dos Japoneses, dividindo -- com a rua José Antonio Zeraibe, antiga rua Pedreira, do outro com a Rua Araruna, antiga rua Santa Izabel, e pelos fundos -- com parte da rua dos Japoneses, de propriedade do Dr. José Ciamputi.

Art. 6º O Condomínio - "SOLAR BOM CLIMA", é composto de 03 (tres) blocos, contendo em cada um desses blocos 13 pavimentos, com 52 unidades, equipamentos sociais, estacionamento exclusivo e ático, assim distribuídos-- pelos diversos pavimentos, a saber:

a) - PAVIMENTO TERREO: contendo o estacionamento do conjunto, com capacidade para guarda de 156 automóveis de passeio, em 156 vagas indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista, circulação de veículos, play-ground e quadra poliesportiva. Os edifícios são designados: BLOCO "A" - denominado "EDIFÍCIO JACARANDÁ", localizado na parte anterior e do lado esquerdo no sentido de quem da rua José Antonio Zeraibe olha, contém hall de entrada, 02 elevadores, caixa de escada dotada de porta corta-fogo com hall; salão de festas com copa e 02 ww.cc.; vestiário feminino com 03 ww.cc. e acesso externo; sala da administração e vestiário masculino com acesso externo; e, o apartamento para zelador com sala/dormitório, cozinha, banheiro e área de serviço; - BLOCO "B" - denominado "EDIFÍCIO FLAMBOYANT", localizado na parte posterior e do lado esquerdo no sentido de quem da rua José Antonio Zeraibe --

TRO DE IMOVEIS - OS SP.

TRO DE IMOVEIS - MARCHETTI - OS SP.

1s.04

olha, contém pilotis, hall com 02 elevadores e caixa de escada com porta corta-fogo; sala/vestiário com hall, banho e suíta; salão de lazer com copa e 02 ww.cc.; 03 ww.cc. feminino e 02 masculino com anti-câmara e acesso externo; - BLOCO "C" denominado "EDIFÍCIO PAINEIRA", localizado na parte anterior e do lado direito no sentido de quem da rua José Antonio Zeira olha, contém 02 pilotis, hall com 02 elevadores e caixa de escada com porta corta-fogo. Todas as utilidades do pavimento terreo são comuns aos três edifícios, inclusive o respectivo estacionamento.

b) - Os blocos A, B e C, são assim distribuídos pelos diversos pavimentos, a saber:

"EDIFÍCIO JACARANDÁ"

Do 1º ao 13º andar: contendo em cada um desses andares 04 apartamentos, servidos pelo hall com 02 elevadores e a caixa de escada dotada de porta corta-fogo;

"EDIFÍCIO FLAMBOYANT"

Do 1º ao 13º andar: contendo em cada um desses andares 04 apartamentos, servidos pelo hall com 02 elevadores e a caixa de escada dotada de porta corta-fogo;

"EDIFÍCIO PAINEIRA"

Do 1º ao 13º andar: contendo em cada um desses andares 04 apartamentos, servidos pelo hall com 02 elevadores e a caixa de escada dotada de porta corta-fogo;

c) - E O ÁTICO: com acesso através da escadaria do prédio com porta corta-fogo, contém em cada bloco, a casa de máquinas dos elevadores, 02 caixas d'água, e a cobertura geral sobre laje impermeabilizada.

CAPÍTULO "II"

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

O condomínio - "SOLAR BOM CLIMA", é de fim exclusivamente residencial, e o con-



dômino no exercício de seus direitos, para uso e gozo da unidade que lhe pertence, deverá observar além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente "Convenção", a saber:

I - SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS

- a) - Alienar, locar ou ceder livremente o uso de sua unidade autônoma, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais, ressalvadas as restrições desta Convenção;
- b) - Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e a solidez dos edifícios respectivamente, não causem danos aos demais condôminos, e não infringam as normas legais e os preceitos desta Convenção, desde que não impeçam idêntico direito aos demais condôminos;
- c) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração, e pedir esclarecimentos ao Administrador;
- d) Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar livremente.
- e) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso dos respectivos edifícios.

II - 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 permitir a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie no estacionamento, cuja finalidade precípua (guarda de automóveis), deve ser respeitada;
- c) - Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las para atividade ruidosa, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalações de qualquer atividade, ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;



[Handwritten signature]

- d) - Remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- e) - 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 cair;
- f) - Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a vis pública, área ou pátio interno;
- g) - colocar lixo, detritos, et., devidamente acondicionado em sacos plásticos, em local a ser designado pelo síndico;
- h) - Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas nos edifícios;
- i) - Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros;
- j) - Não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do condomínio quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- l) - Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
- m) - Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança dos edifícios ou incômodo aos demais condôminos;
- n) - Não sobrecarregar a estrutura e as lajes dos edifícios com peso superior a 150Kg por metro quadrado;
- o) - Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- p) - Não manter animais nas respectivas unidades autônomas;
- q) - Contribuir para as despesas comuns do condomínio na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- r) - Contribuir para o custeio de obras determinadas pela assembléia na proporção de suas respectivas frações;

- s) - Permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos seus, quando isso se torne indispensável à inspeção e realização de trabalhos relativos à estrutura geral dos edifícios, em sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
- t) - Não permitir a realização de jogos infantis em quaisquer das partes comuns do condomínio, a não ser nas áreas próprias destinadas a esses fins;
- u) - Comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa, em sua unidade autônoma.

CAPITULO "III"

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 7º As assembleias, 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 condomínio, ou em outro local previamente determinado, salvo motivo de 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 gerais ordinárias serão acompanhadas de cópia 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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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 gerais 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-- quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencer, 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, para as matérias exigidas por Lei.

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

§ 3º Não poderão tomar parte nas assembleias, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

§ 4º É vedado ao condômino, votar em assunto que lhe tenha particular interesse.

Art. 10º É lícito fazer-se o condômino representar -- nas assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Art. 11º A assembleia geral ordinária realizar-se-á-- na segunda quinzena de março de cada ano, e

a ela compete: a) - discutir 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 "FUNDOS DE RESERVA"; c) - eleger o síndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo; d) - votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 12º 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 condomínio e em segunda, com qualquer número.

Art. 13º 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 condomínio, e em segunda com qualquer número.

§ UNICO As assembleias gerais 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. 14º Compete às assembleias extraordinárias: a) - deliberar sobre matéria de interesse geral dos edifícios, 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) - apresentar as demais matérias constantes 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. 15º Nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos (metade mais um), calculados sobre o número dos presentes à vista do "livro de presença", por todos assinados, salvo o disposto nos parágrafos seguintes deste artigo.

§ 1º Para a destituição do síndico, serão exigidos votos de 2/3 (dois terços) dos presentes à assembléia geral para esse fim especialmente convocada.

§ 2º Será exigido o voto de condôminos que representem no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais para deliberar sobre:

- a) - Alteração da Convenção de Condomínio, e do Regulamento Interno;
- b) - Demolição e reconstrução dos edifícios, em caso de condenação da edificação pela autoridade pública ou ameaça de ruína, nos termos do art. 17 e §§ 1º, 2º, 3º da Lei nº 4.591 de 16/12/1964.

§ 3º Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra.

Art. 16º As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

§ UNICO Nos oito dias que se seguirem à assembléia, o administrador afixará as deliberações nelas tomadas, em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por dez (10) dias; e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 17º Das assembléias gerais, serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e secretário, sendo que os condôminos presentes terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

§ UNICO As despesas com a assembléia geral, serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para a apreciação de recurso de condômino, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.



CAPITULO "IV"

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18º A administração do condomínio caberá a um síndico condômino ou não, ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bienalmente pela assem- bléia geral ordinária, podendo ser reeleito.

§ UNICO Ao síndico compete: a) - representar o condomínio, em juízo ou fora dele, ati- va ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de in- teresse da comunhão; b) - superintender a administração do -- condomínio; c) - cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente -- Convenção e as deliberações das assembleias; d) - admitir ou demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração; - e) - ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessá- rio à segurança dos prédios até o limite mensal de 20 (vinte) BTN e com prévia aprovação de assembleia especialmente convo cada se exceder dessa importância; f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia; g) - con vocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for reque rido fundamentadamente por um grupo de no mínimo 1/4 dos condô- minos; h) - prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; i) -- prestar à assembleia contas de-- sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e ofere- cer proposta de orçamento para o exercício seguinte; j) - man- ter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal; l) - cobrar, in- clusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condô- minos, nas despesas normais ou extraordinárias do condomínio aprovadas pela assembleia, bem como, as multas por infrações de disposições legais, ou desta Convenção; m) - comunicar `a assembleia as citações que receber; n) - procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos; o) - en- tregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e petences em seu poder.

Art. 19º O síndico, condômino, poderá delegar -- suas funções administrativas à pessoa jurídica especializada de sua confiança, mas sob sua exclusi- va responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral.

que fixará, também a remuneração a ser paga.

Art. 20º O administrador receberá a remuneração que lhe for fixada pela Assembléia Geral.

Art. 21º Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato, pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Art. 22º 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. 23º Ao zelador ou porteiro, nomeado pelo síndico compete: a) - manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio;- b) - manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do condomínio; c) - abrir a porta principal dos edifícios às 7 (sete) horas e fechá-las às 22 (vinte e duas) horas, diariamente; d) - acender e apagar as luzes das partes comuns do condomínio; e) - guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do condomínio; f) - receber correspondência e encomendas destinadas ao condomínio ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando -as aos destinatários; g) - determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do condomínio e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço; h) - comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas nos edifícios, 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. 24º Juntamente com o síndico será eleito pela assembléia um subsíndico, que além de -- substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do condomínio.

2.º Cartório de Registro de
Imóveis e Anexos - Guarulhos
MICROFILME N.º 28.806
Guarulhos: 17-10-89

fls. 13

25

CAPITULO "V"

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art. 25º Anualmente a assembléia 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. 26º Compete ao Conselho Fiscal: a) - fiscalizar as atividades do administrador; - 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 assembléia geral; d) - abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa.

Art. 27º A assembléia geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de tres 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.

CAPITULO "VI"

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 28º Será constituído um "FUNDO DE RESERVA" para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com ele, através de deliberação da assembléia geral extraordinária especialmente convocada, ou da assembléia geral ordinária, desde -- que conste expressamente da convocação.

Art. 29º Todos os condôminos concorrerão para a formação desse "FUNDO DE RESERVA", -- com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento), - no mínimo, sobre os pagamentos que fizerem ao síndico a título de amortização nas despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias.

Art. 30º O "FUNDO DE RESERVA", será mantido em conta bancária especial, ou investido

em títulos de renda, e pertencerá à massa condômina, de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos, negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

CAPITULO "VII"

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 31º

Constituem despesas comuns do condomínio: a) - as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do condomínio; b) - as relativas à manutenção do apartamento do zelador; c) - as relativas à manutenção das partes e coisas comuns; d) - o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados; e) - os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do condomínio; f) - a remuneração do síndico, zelador e a dos demais empregados do condomínio bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Art. 32º

Compete à assembléia, 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 das respectivas frações ideais.

Art. 33º

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

Art. 34º

Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

§ UNICO

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

Art. 35º

O saldo remanescente no orçamento de um exercício, será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

CAPITULO "VIII"

DO SEGURO

Art. 36º

O condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir em todo ou em parte em companhia idônea, com a aprovação da assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice, o de cada apartamento.

§ UNICO

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

Art. 37º

Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do condomínio a assembléia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) 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 o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

§ UNICO

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. 38º

Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais de terreno, poderá a assembléia deliberar que o condomínio 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. 39º

Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à re-

paração ou reconstrução das partes destruídas.

CAPITULO "IX" DAS PENALIDADES

Art. 402 Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, contados a partir da data do vencimento do respectivo atraso, independentemente de interpelação, até uma mora de 15 (quinze) dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que além dos juros moratórios, ficarão sujeitos à multa de 20% (vinte por cento) à benefício do condomínio, sujeitando-se ao pagamento das custas e honorários de advogado e de todas as demais despesas que tal cobrança possa ocasionar.

Art. 412 Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino que transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito à multa correspondente ao valor de 10 (dez) a 100 (cem) BTN, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seu ato.

§ UNICO A multa será imposta e cobrada pelo síndico com recurso do interessado para a assembléia geral.

CAPITULO "X" DAS PROIBIÇÕES DE LEI

Art. 422 De conformidade com o art. 10 da Lei número 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, é de feso a qualquer condômino: I - Alterar a forma externa da fachada. II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação. III - Destinar a unidade a utilização diversa da finalidade dos prédios, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos. IV - Embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista no art. desta Convenção, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da

prática de ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º

O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

CAPITULO "XI"

DA ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E DO REGULAMENTO INTERNO

Art. 43º

A presente Convenção poderá ser modificada a qualquer tempo, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais de terreno.

Art. 44º

Igual quorum será exigido para a votação do "REGULAMENTO INTERNO", que será aprovado em assembléia geral extraordinária a ser convocada especialmente para esse fim.

CAPITULO "XII"

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 45º

A presente Convenção que sujeita todo ocupante ainda que eventual do condominio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular e somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que forem ao tempo da alteração.

Art. 46º

Fica eleito o foro da comarca de Guarulhos, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

São Paulo, 19 de Setembro de 1989

TABELIÃO FALLEIROS

19.º CARTÓRIO DE NOTAS

AV. DR. LUIZ ANTONIO, 361 - SÃO JOÃO - S.P.

Reconheço por semelhança a Firma

S. Paulo, 21 de SET de 1989

Em test. da verdade

PAULO PELLIM - Escr. Autorizado
Emolumentos - NCz\$ 1,00
Ao Estado - NCz\$ 0,27
Cart. de Prev. - NCz\$ 0,20
A. F. M. - NCz\$ 0,01



Handwritten initials and signatures in the top right corner.

Handwritten signatures and stamps, including 'ELAGE ENGENHARIA LTDA' and 'Carlos Alberto Elage'.

38

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA E 2º TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA
COMARCA DE GUARULHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO: Certifico e dou que o presente documento, composto de
xerocópia(s), é cópia fiel extraída do ARQUIVO deste Registro, nos termos do artigo n.º
19, § 1º, da Lei n.º 6.015/73. GUARULHOS,

10 AGO. 2000

Bel. Osvaldo Marchetti
Oficial

XIVARO C. CAPISTRANO
Esc. Substituto do Oficial

DESTA: R\$ 6,71 ESTADO: R\$ 2,14 CART. SERV.: R\$ 1,34 TOTAL: R\$ 10,19

01135-140