



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

234655

fls. 11

10° RISP

INSTITUIÇÃO ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO

"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS"

RUA SIMÃO ÁLVARES Nº 770

10° REGISTRO DE IMÓVEIS

SÃO PAULO CAPITAL

38

10° REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO PAULO
CAPITAL

le

Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 864 2800 Fax (011) 865 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

fls. 12

10º Risco

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS" - SITO NA RUA SIMÃO ÁLVARES Nº 770 - SÃO PAULO/CAPITAL.

Pelo presente instrumento particular, **CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Coronel Oscar Porto nº 691, inscrita no CNPJ/MF., sob nº 61.756.995/0001-00, neste ato representada, nos termos de seu Contrato Social, por seu sócio-diretor, Dr. **JAIME SEREBRENIC**, que também assina **JAYME SEREBRENIC**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade, RG. nº 5.233.735/SSP.SP., inscrito no CPF/MF., sob nº 424.758.138-49, residente e domiciliado nesta Cidade de São Paulo, na Rua Cardoso de Meilo Jr. nº 577, e com escritório no endereço supra, adiante designada, simplesmente, **INSTITUTE**, declara e estabelece o seguinte:

I - DECLARAÇÕES PRELIMINARES

I - Conforme escritura de venda e compra lavrada no 1º Serviço Notarial desta Capital, em 17 de junho de 1996, Livro nº 2.441, fls. nº 250, devidamente registrada sob nº 11 na Matrícula nº 46.162, perante o 10º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, em 18 de julho de 1996, a **INSTITUTE** tornou-se senhora e legítima possuidora, titular de domínio, do imóvel sito na Rua Simão Álvares, onde existia o prédio nº 752, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, do distrito, município, comarca e 10ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo o terreno 7,00m de frente para a referida Rua Simão Álvares, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, pertencendo a área de 350,00m²; confrontando pelo lado direito visto da rua com o prédio nº 760, pelo lado esquerdo com o prédio nº 750, ambos da Rua Simão Álvares, e pelos fundos com o prédio nº 781 da Rua Mourato Coelho. Cadastrado na Prefeitura Municipal do São Paulo sob contribuinte nº 081.228.0057-2. Situa-se nos quarteirões formados pelas Ruas Simão Álvares, Ignácio Pereira da Silva, Mourato Coelho e Cardeal Arcoverde.

Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 884 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscricao Estadual 104.942.855-114



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

fls. 13

10º RISP

2

2 - Conforme escritura de venda e compra lavrada no 1º Serviço Notarial desta Capital, em 18 de junho de 1996, Livro nº 2.441, fls. nº 271, devidamente registrada sob nº 4 na Matricula nº 81.341, perante o 10º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, em 27 de junho de 1996, a **INSTITUINTE** tornou-se senhora e legítima possuidora, titular de domínio, da parte ideal correspondente a 75% do imóvel sito na Rua Simão Álvares, onde existia o prédio nº 760, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, do distrito, município, comarca e 10ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo o terreno 7,00m de frente para a referida Rua Simão Álvares, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 350,00m²; confrontando pelo lado esquerdo com Rodolpho Handro, pelo lado direito e nos fundos com Cláudio Monteiro Soares. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 081.228.0056-4. Situa-se nos quarteirões formados pelas Ruas Simão Álvares, Ignácio Pereira da Silva, Mourato Coelho e Cardeal Arcoverde.

3 - Conforme escritura de venda e compra e permuta lavrada no 1º Serviço Notarial desta Capital, em 20 de setembro de 1996, Livro nº 2.477, fls. nº 82, devidamente registrada sob nº 6 na Matricula nº 81.341, perante o 10º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, em 08 de outubro de 1996, a **INSTITUINTE** tornou-se senhora e legítima possuidora, titular de domínio, da parte ideal correspondente a 25% do imóvel sito na Rua Simão Álvares, onde existia o prédio nº 760, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, do distrito, município, comarca e 10ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo o terreno 7,00m de frente para a referida Rua Simão Álvares, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área de 350,00m²; confrontando pelo lado esquerdo com Rodolpho Handro, pelo lado direito e nos fundos com Cláudio Monteiro Soares. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 081.228.0056-4. Situa-se nos quarteirões formados pelas Ruas Simão Álvares, Ignácio Pereira da Silva, Mourato Coelho e Cardeal Arcoverde.

4 - Conforme escritura de venda e compra lavrada no 1º Serviço Notarial desta Capital, em 17 de junho de 1996, Livro nº 2.459, fls. nº 282, devidamente registrada sob nº 6 na Matricula nº 72.613, perante o 10º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a **INSTITUINTE** tornou-se senhora e legítima possuidora, titular de domínio, do imóvel sito na Rua Simão Álvares, onde existia o prédio ns. 770 e 776, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, do distrito, município, comarca e 10ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo o terreno 10,50m de frente para a referida Rua Simão Álvares, igual largura nos fundos, por 50,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo a área de 525,00m²; confrontando pelo lado direito visto da rua com o imóvel nº 760, pelo lado esquerdo com o prédio nº 778 e pelos fundos com Jacinto França. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 081.228.0055-6. Situa-se nos quarteirões formados pelas Ruas Simão Álvares, Ignácio Pereira da Silva, Mourato Coelho e Cardeal Arcoverde.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

fls. 14

10° R/S
3

5 - Conforme averbação de nº 13 na Matrícula 46.162, averbação de nº 8 na Matrícula nº 72.613 e averbação de nº 8 na matrícula nº 81.341, os terrenos foram unificados, dando origem à Matrícula de fusão sob nº 88.921, informado na averbação de nº 1, de 26/05/1997, junto à referida Matrícula nº 88.921, autorizada pelo requerimento de 09/05/1997, passado nesta Comarca, perante esse D. 10º Serviço de Registro de Imóveis. Terreno esse assim descrito e caracterizado: Um terreno à Rua Simão Álvares, onde existiam os prédios ns. 752, 760, 770 e 776, no 39º Subdistrito, Vila Madalena, medindo 24,50m de frente, igual largura nos fundos, por 50,00m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 1.225,00m², confrontando do lado direito visto da rua com o prédio nº 750, do lado esquerdo com o prédio nº 778 e nos fundos com os prédios ns. 781, 787 e 799 da Rua Mourato Coelho. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob contribuinte nº 081.228.0364-4.

6 - Sobre o terreno descrito e caracterizado no item anterior, promoveu, a **INSTITUINTE**, a construção de um prédio residencial, que recebeu o nº 770, da Rua Simão Álvares, conforme se verifica do Certificado de Conclusão expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, através da Secretaria das Administrações Regionais, sob nº 1999/27044-00, em data de 10/09/1999, empreendimento esse que, tendo sido destinado à constituição em condomínio por unidades autônomas, sob a designação de "**EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**", construído em conformidade com o projeto aprovado pelo Alvará de Aprovação de Edificação nº 6602000969, e Alvará de Execução de Edificação nº 7201182961, relativos ao processo nº 0501132596-25, expedidos em 19 de julho de 1996, bem como Apostilamento de Alvará/Auto nº 7201182961, emitido em 20 de fevereiro de 1997, todos pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura Municipal de São Paulo, assim se compõe:

É constituído de um só bloco de 20 andares, com 80 (oitenta) unidades, mais andar térreo, apartamento de zelador, equipamentos sociais e garagem exclusiva, dois subsolos, ático, com uma área total condomínio de 9.412,00m², possuindo as seguintes características:

a) - **2º subsolo** contém: garagem com capacidade para estacionamento de 61 (sessenta e um) veículos de passeio de porte médio, em vagas de forma indeterminada e com auxílio de manobrista; contém, ainda, rampa de acesso ao pavimento térreo, poço dos elevadores, hall dos elevadores e caixa de escadas;

b) - 1º subsolo contém: garagem com capacidade para estacionamento de 55 (cinquenta e cinco) veículos de passeio de porte médio, em vagas de forma indeterminada e com auxílio de manobrista; contém, ainda, rampa de acesso ao pavimento térreo, poço dos elevadores, hall dos elevadores e caixa de escadas;

c) - andar térreo contém: entrada social, guarita com W.C., abrigo para lixo, apartamento do zelador, salão de festas com copa e sanitário, sauna com sala de descanso, ducha e sanitários, vestiários, cabine de medição, pressurização, piscinas para adultos e infantil, play-ground, jardins, rampas de acesso às garages, local para estacionamento de 4 (quatro) veículos de passeio de porte médio, em vagas de forma indeterminada e com auxílio de manobrista, poço dos elevadores, hall dos elevadores e caixa de escadas;

d) - andares-tipo = do 1º ao 20º andar contém, em cada andar: 4 apartamentos, com final 1 a 4, poço dos elevadores, hall dos elevadores e caixa de escadas;

e) - ático contém: barrilete, casa de máquinas, poço dos elevadores, caixas de escadas, caixa d'água e laje de cobertura.

II - INSTITUIÇÃO AO REGIME DE CONDOMÍNIO.

7 - Que, a **INSTITUINTE**, usando da faculdade que lhe é conferida por lei, vem formalizar, como, de fato, formaliza a destinação específica do imóvel a que se referiu no item "2" retro, instituindo o "**EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**" ao regime de condomínio, estatuído pela Lei Federal nº 4.591/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 08/03/65, pelo que o referido edifício fica dividido em duas partes distintas, a saber:

a - uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum, inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, que são aquelas assim definidas no artigo 3º, da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, e, ainda, as expressamente mencionadas na Convenção de Condomínio, adiante estabelecida:

10° R/S

b - uma outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e de propriedade exclusiva denominada unidades autônomas, segundo adiante detalhado.

III - ESPECIFICAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

8 - Que, as unidades autônomas do "EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS" são representadas pelos apartamentos e obedecem a seguinte designação numérica:

1º andar	apartamentos	de ns.	11	-	12	-	13	-	14
2º andar	apartamentos	de ns.	21	-	22	-	23	-	24
3º andar	apartamentos	de ns.	31	-	32	-	33	-	34
4º andar	apartamentos	de ns.	41	-	42	-	43	-	44
5º andar	apartamentos	de ns.	51	-	52	-	53	-	54
6º andar	apartamentos	de ns.	61	-	62	-	63	-	64
7º andar	apartamentos	de ns.	71	-	72	-	73	-	74
8º andar	apartamentos	de ns.	81	-	82	-	83	-	84
9º andar	apartamentos	de ns.	91	-	92	-	93	-	94
10º andar	apartamentos	de ns.	101	-	102	-	103	-	104
11º andar	apartamentos	de ns.	111	-	112	-	113	-	114
12º andar	apartamentos	de ns.	121	-	122	-	123	-	124
13º andar	apartamentos	de ns.	131	-	132	-	133	-	134
14º andar	apartamentos	de ns.	141	-	142	-	143	-	144
15º andar	apartamentos	de ns.	151	-	152	-	153	-	154
16º andar	apartamentos	de ns.	161	-	162	-	163	-	164
17º andar	apartamentos	de ns.	171	-	172	-	173	-	174
18º andar	apartamentos	de ns.	181	-	182	-	183	-	184
19º andar	apartamentos	de ns.	191	-	192	-	193	-	194
20º andar	apartamentos	de ns.	201	-	202	-	203	-	204

9 - Que, os apartamentos de final 1 e 2 têm a área útil de 72,60m², área de garagem de 16,80m², área comum de 45,85m², totalizando a área de 135,25m²; correspondendo-lhes a fração ideal de 1,437% no terreno do condomínio.



10° RLS P

CA

6

Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10 - Que, os apartamentos de final 3 e 4 têm a área útil de 55,70m², área de garagem de 8,40m², área comum de 35,95m², totalizando a área de 100,05m², correspondendo-lhes a fração ideal de 1,063% no terreno do condomínio.

Cabendo a cada apartamento de final 1 e 2 = 02 (duas) vagas na garagem coletiva localizada nos subsolos e térreo do edifício, para estacionamento de 02 (dois) veículos de passeio, de porte médio, um em cada vaga, com auxílio de manobrista e em locais indeterminados.

Cabendo a cada apartamento de final 3 e 4 = 01 (uma) vaga na garagem coletiva localizada nos subsolos e térreo do edifício, para estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, de porte médio, em cada vaga, com auxílio de manobrista e em locais indeterminados.

11 - Para efeito de confrontação, considerado o posicionamento de quem da rua olha para o edifício:

As unidades de final "1" localizam-se do 1º ao 20º andar do prédio, confrontando-se: pela frente com o recuo de frente do edifício; pelo lado direito com o apartamento de final "2", poço dos elevadores e hall social; pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício e pelos fundos com o hall de serviço, vazio e recuo lateral esquerdo do edifício.

As unidades de final "2" localizam-se do 1º ao 20º andar do prédio, confrontando-se: pela frente com o recuo de frente do edifício; pelo lado direito com o recuo lateral direito do edifício; pelo lado esquerdo com o apartamento de final "1", hall social e poço dos elevadores e pelos fundos com o recuo lateral direito do edifício, caixa de escadas e hall de serviço.

As unidades de final "3" localizam-se do 1º ao 20º andar do prédio, confrontando-se: pela frente com o recuo lateral esquerdo do edifício, vazio, elevador de serviço e hall de serviço; pelo lado direito com o apartamento de final "4", hall social e elevador social; pelo lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do edifício e pelos fundos com o recuo de fundo do edifício.



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10º RISP

7

As unidades de final "4" localizam-se do 1º ao 20º andar do prédio, confrontando-se: pela frente com o hall de serviço, caixa de escadas e recuo lateral direito do edifício; pelo lado direito com o recuo lateral direito do edifício; pelo lado esquerdo com o apartamento de final "3", hall social e elevador social; pelos fundos com o recuo de fundo do edifício.

IV – CONVENÇÃO E REGULAMENTO INTERNO DO "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS"

CAPÍTULO PRIMEIRO DO OBJETO

ARTIGO 1º O condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, e suas modificações posteriores, até a presente data.

ARTIGO 2º Constituem partes de propriedade exclusiva dos Condôminos do Condomínio "EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS" aquelas discriminadas no memorial descritivo.

ARTIGO 3º Constituem propriedade comum do Condomínio, havidas como inalienáveis e indivisíveis, as constantes do artigo 3º, da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, tais como: o terreno sobre o qual se assenta o Condomínio, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento armado, as escadas, as partes externas do Edifício, os ornamentos da fachada, os halls de entrada e de escadas, os encanamentos troncos, de entrada e saída de água, luz, esgoto e telefone, as calçadas, jardins, os acessos às vias e logradouros públicos, a cobertura do Edifício, a garagem para estacionamento de veículos de passeio de porte médio, bem como todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum do Condomínio.

CAPÍTULO SEGUNDO DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

ARTIGO 4º Os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10° RSP
8

ARTIGO 5º

A garagem destina-se, exclusivamente, ao estacionamento de automóveis de passeio de porte médio, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

ARTIGO 6º

As partes de uso comum, inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolavelmente ligados ao todo do Edifício, destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes, vedado o seu uso para quaisquer outros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As partes e coisas comuns e as que dizem respeito à harmonia do Edifício não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, sem consentimento expresso dos que representem a unanimidade dos votos de todos os condôminos.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Todas as partes em comum, especialmente a entrada principal e seu hall, os vestíbulos, as escadas gerais, a rampa de acesso à garagem ou às áreas de estacionamento de automóvel de passeio de porte médio, devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser ali depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico-Administrador, em tais condições, serão imediatamente removidos e somente entregues aos seus respectivos donos, após o pagamento das despesas que a remoção causar.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das coisas comuns, com as restrições desta Convenção e desde que não prejudique igual direito dos demais e nem as condições materiais ou o renome do Edifício.

ARTIGO 7º

Os condôminos poderão alterar a divisão interna de suas unidades autônomas, sujeitos, porém, à aprovação do Síndico-Administrador, o qual poderá negar seu consentimento, sempre que a modificação possa afetar as partes externas ou internas, tanto as de propriedade e uso comum como as exclusivas de uso privativo dos demais condôminos, ou a estrutura do Edifício, ou, ainda, esteja em desacordo com as posturas legais ou com as normas técnicas de construção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico, que determinará as providências necessárias.



CIA

Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

fls. 20

70° RISP

PARÁGRAFO TERCEIRO

Os condôminos comprometem-se, expressamente, a manter e conservar as fachadas do Edifício, fazendo sua regular manutenção e, a cada dois anos, proceder a repintura e lavagem total das mesmas.

PARÁGRAFO QUARTO

Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

PARÁGRAFO QUINTO

O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns, tais como, elevadores, bombas de água potável e de águas pluviais, portões automáticos, antena coletiva, interfone, piscina, sauna, caixa acoplada das bacias dos banheiros, luz de emergência, sem exclusão de quais outros, visando, tal manutenção mensal, manter seu bom funcionamento, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

PARÁGRAFO SEXTO

Obriga-se, o Condomínio, no mínimo semestralmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Para a limpeza das áreas aqui mencionadas deverão ser utilizados somente água e sabão neutro, não podendo ser empregados detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

PARÁGRAFO SÉTIMO

As áreas frias da edificação, tais como, banheiros, terraços e térreo, deverão ser lavadas, apenas, com água e sabão neutro, utilizando-se, para tanto, pano úmido e jamais baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos do tipo "VAPPORETO", os quais podem estragar os rejuntos.

PARÁGRAFO OITAVO

Para o bom funcionamento e conservação do Edifício, a segurança e a comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio um auxiliar de serviços gerais, a fim de efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros.

PARÁGRAFO NONO

Todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, bem como as portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, gás, esgoto, eletricidade e telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas em comum, somente poderão ser realizadas com o consentimento, por escrito, do Síndico-Administrador.



Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 884 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114

PARÁGRAFO DÉCIMO O serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e de seus móveis não deve atingir ou prejudicar nem as partes comuns, nem os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter, permanentemente, limpos os seus locais exclusivos, sobretudo as respectivas instalações sanitárias.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO Cada condômino fica obrigado a dar livre ingresso, nos seus locais, às empresas concessionárias de serviços públicos, sempre que necessário, para verificações ou reparos; assim como permitir a entrada em sua unidade do Síndico, Sub-Síndico ou zelador, bem como das pessoas que os acompanharem, quando isso se tornar imprescindível à execução das medidas que se relacionarem com o interesse coletivo.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO Cada condômino tem o direito de usar, gozar e dispor de sua propriedade exclusiva, como lhe aprouver, com as restrições desta Convenção e do Regulamento Interno, mas de forma que não prejudique igual direito dos demais condôminos e não comprometa a segurança, solidez e a boa forma do Edifício.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO Cada condômino responderá em relação à sua unidade autônoma no Edifício, sem partilhar com os demais, pelo imposto predial, taxas de água e esgotos e demais encargos proporcionais ao valor locativo ou venal de sua unidade, bem como qualquer outro tributo individual ou nominal.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO Os condôminos deverão contribuir com o numerário suficiente a fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas Assembléias Gerais.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO Obrigam-se, os condôminos, a pagar as multas que lhes forem impostas por infração ao disposto nesta Convenção e/ou ao Regulamento Interno do Edifício.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEXTO Deverá, cada condômino, conservar e reparar, sob sua exclusiva responsabilidade, tudo quanto diga respeito à sua unidade autônoma; obrigando-se a ressarcir o Condomínio por todos os danos, que venha causar às partes comuns, ainda que involuntariamente. Obrigando-se, igualmente, a reparar e indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificados em sua respectiva unidade.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉTIMO Os condôminos poderão examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração; assim como, comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votados, respeitando-se tudo quanto disposto nesta Convenção.





Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10° R/S
P

ARTIGO 8º

É terminantemente vedado aos condôminos:

- a) mudar a forma ou o aspecto externo da fachada dos locais de sua propriedade, ressalvadas as possibilidades previstas nesta Convenção e a não ser com a aquiescência da unanimidade dos condôminos;
- b) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas, com tonalidades ou cores diversas daquelas empregadas no conjunto do Edifício, devendo qualquer pintura externa ser feita exclusivamente e sob a direção do Síndico-Administrador, após deliberação dos condôminos;
- c) ceder, alienar, emprestar ou alugar, a pessoas estranhas ao Condomínio, o uso de espaços para o estacionamento de veículos na garagem;
- d) usar, alugar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, as suas unidades autônomas, para fins não residenciais ou para pessoa de vida ou ocupação duvidosa, que possam afetar o bom nome do Edifício;
- e) embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos, lançar-lhes detritos, águas e impurezas;
- f) empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do Edifício ou de prejudicar-lhe a higiene e a limpeza;
- g) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e quaisquer outros objetos ou detritos nas partes de uso comum, assim como pelas janelas ou outras aberturas;
- h) instalar aparelhos individuais ou coletivos de ar condicionado, sem a aprovação dos condôminos que representem, pelo menos, dois terços (2/3) dos votos totais, afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de quaisquer espécies nas escadas, halls, vestibulos e outros lugares ou dependências comuns;
- i) usar alto-falante, piano, rádio, vitrola, máquina, instrumento ou aparelho sonoro com intensidade de som que cause incômodo aos demais condôminos;
- j) lançar o lixo de qualquer abertura, área ou janela. O lixo deverá ser transportado em recipientes apropriados e depositados no local a eles destinado;
- l) estender tapetes ou quaisquer peças nas janelas ou nos lugares visíveis do exterior;





CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

fls. 23

12

10° RISE
13

- m) ter ou usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância (tóxica, inflamável, corrosiva, explosiva, odorífera, etc.), suscetível de, por qualquer maneira, afetar a segurança, sossego e tranquilidade do Edifício e dos demais condôminos e ocupantes, ou de que possa resultar aumento do prêmio de seguro;
- n) utilizar, sob qualquer pretexto, os empregados do Edifício para serviço particular durante o horário de trabalho deles;
- o) instalar, sem expresso consentimento do Síndico-Administrador, ligações de força;
- p) praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, a categoria, o bom nome do Edifício e o bem estar de seus ocupantes;
- q) utilizar ou permitir a utilização dos elevadores sociais e da entrada principal do Edifício, de modo contrário ao Regulamento Interno;
- r) deixar formar depósitos de gorduras e/ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios; devendo providenciar a limpeza, no mínimo semestralmente, de todos os ralos, evitando, assim, entupimentos e mau cheiro;
- s) usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
- t) deverão, os condôminos, evitar que marceneiros, na montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem sídes e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha. Essas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e conseqüentes danos nos armários e nos gabinetes;
- u) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, deverão ser colocadas chapas de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura, no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade.

ARTIGO 9º

Nos contratos de locação ou na cessão, a terceiros, do uso de qualquer local, o locador ou cedente deve fazer constar, expressamente, a necessidade de obediência ao conteúdo da presente cláusula e aos preceitos do Regulamento Interno. O condômino continuará, sempre, responsável perante o Condomínio por eventual transgressão de parte do locatário, cessionário ou ocupante de suas unidades.



CA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10º RLB
14
P

CAPÍTULO TERCEIRO

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 10º A administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo e eleito bianalmente pela Assembleia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO No caso do Síndico ser um condômino, este poderá delegar as funções administrativas a pessoa jurídica de sua confiança.

PARÁGRAFO SEGUNDO Durante os dois primeiros anos, o Condomínio será administrado pela Incorporadora, ou por quem ela indicar.

PARÁGRAFO TERCEIRO Anualmente, até o fim do primeiro trimestre, será realizada a reunião ordinária dos condôminos, que deverão conhecer, examinar e resolver sobre as seguintes matérias:

- a) leitura e aprovação da ata da assembléia anterior;
- b) apreciação e deliberação sobre o orçamento anual;
- c) apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico-Administrador relativas ao exercício anterior;
- d) eleição do Síndico-Administrador, observado o disposto no artigo décimo quarto e, bem assim, eleição do Conselho Consultivo; juntamente com o Síndico, a Assembleia elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos;
- e) imposição de multas aos condôminos que tenham infringido a presente Convenção ou o Regulamento Interno, observados os limites previstos no artigo décimo oitavo;
- f) resolução sobre outros assuntos que tenham constado do edital de convocação.

10º CARTÃO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
SÃO PAULO



Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10º RLB
15

14

PARÁGRAFO QUARTO

As reuniões ordinárias e extraordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Síndico-Administrador, por meio de carta protocolada ou registrada, expedida com antecedência mínima de 10 (dez) dias, designados dia, hora e local da reunião e indicada, ainda que sumariamente, a matéria a ser apreciada. Na falta dessa convocação, caberá aos membros do Conselho Consultivo ou a quaisquer condôminos o direito de fazê-lo, desde que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos do Edifício.

PARÁGRAFO QUINTO

Do edital de convocação das assembléias gerais deverá constar, obrigatoriamente, na ordem do dia, além daqueles para o qual foi convocada, mais o seguinte item: "assuntos gerais e de interesse da massa condômina".

PARÁGRAFO SEXTO

As reuniões extraordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Síndico-Administrador, pelos membros do Conselho Consultivo, ou por condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos totais do condomínio, observando-se o processo referido no parágrafo quarto, competindo-lhes:

- a) a leitura e aprovação da ata da assembléia anterior;
- b) alterar a presente Convenção e/ou o Regulamento Interno;
- c) destituir o Síndico-Administrador;
- d) decidir sobre todo e qualquer assunto de interesse geral, excluídos aqueles já aprovados em assembléia ordinária;
- e) tomar conhecimento dos recursos interpostos pelos interessados contra as decisões do Síndico-Administrador;
- f) impor multas aos condôminos que tiverem infringido a presente Convenção e/ou o Regulamento Interno, desde que não tenham sido objeto de deliberação na reunião ordinária.

PARÁGRAFO SÉTIMO

Para que possam ser instaladas, em primeira convocação, as reuniões ordinárias e extraordinárias dos condôminos exigem o "quorum" mínimo de $\frac{2}{3}$ (dois terços) de votos. Em segunda convocação, a instalação se dará, no mínimo, 30 (trinta) minutos após a hora estipulada para a primeira, com qualquer número de condôminos presentes.

PARÁGRAFO OITAVO

As decisões dos condôminos serão tomadas por maioria de votos (metade do número de votos cabíveis nos condôminos presentes à reunião, mais um), salvo disposição em contrário, sendo obrigatórias para os demais condôminos, ainda que ausentes ou vencidos.



CA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10° R/S

PARÁGRAFO NONO

As decisões tomadas nas reuniões, transcritas em ata no livro próprio, serão comunicadas aos condôminos, para que sobre elas se manifestem no prazo de 10 (dez) dias. Na hipótese de silêncio, será, a ata, tida como aprovada e incontestável.

PARÁGRAFO DÉCIMO

Cada condômino terá direito a voto na proporção de sua fração ideal no terreno. Os condôminos só poderão votar em relação aos assuntos, direitos e gastos para cuja manutenção contribuïrem.

PARÁGRAFO DÉCIMO-PRIMEIRO

Nos casos de empate, por ocasião de apuração dos votos dos condôminos, caberá voto de qualidade ao presidente da assembleia, designado de acordo com o parágrafo primeiro do artigo décimo segundo.

PARÁGRAFO DÉCIMO-SEGUNDO

As decisões que vierem modificar esta Convenção somente serão válidas se aprovadas, no mínimo, por 2/3 (dois terços) dos votos totais do condomínio e em assembleia especialmente convocada para esse fim.

PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO

Sempre que qualquer unidade autônoma pertença, em virtude de comunhão, sucessão ou qualquer outra circunstância, a diversas pessoas, estas, obrigatoriamente, nomearão uma dentre elas para que as represente nas reuniões dos condôminos, devendo, para tanto, ser outorgado competente mandato, sob pena de suspensão temporária do direito de voto.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO

Não poderão votar, nem ser votados, nas reuniões os condôminos que estiverem em atraso no que tange ao pagamento do respectivo quinhão das despesas comuns, e seus votos serão excluídos da deliberação.

PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO

As decisões dos condôminos serão registradas em livro de atas que o Síndico-Administrador conservará em seu poder, como depositário, sempre à disposição dos interessados; sendo cada ata assinada pelo secretário e subscrita pelo presidente dos trabalhos e por todos os presentes. Tal livro conterá termos de abertura e encerramento, autenticados com a assinatura do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO QUARTO

DAS PROCURAÇÕES.

ARTIGO 11

Além dos casos previstos no artigo anterior, os condôminos poder-se-ão fazer representar nas assembleias gerais por procuradores devidamente constituídos.



10° RISP
16

PARÁGRAFO PRIMEIRO
definitivo e inalterável.

O direito dos condôminos manterem procurador é

PARÁGRAFO SEGUNDO

As procurações que forem outorgadas por instrumento particular deverão obedecer, rigorosamente, o disposto no art. 1289 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As procurações deverão ser entregues, pelos mandatários, ao presidente da mesa diretora da assembleia, ao qual cabe examiná-las, aceitá-las ou impugná-las, se os poderes conferidos não forem expressos aos fins a que se destinam, ou deixarem de atender as disposições legais inerentes

PARÁGRAFO QUARTO

Uma vez aceitas, as procurações dos condôminos, deverão, obrigatoriamente, ser entregues pelo presidente da assembleia ao Síndico-Administrador, que as arquivará para todos os fins e efeitos de direito.

CAPÍTULO QUINTO

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.

ARTIGO 12

As Assembleias Gerais do condomínio, convocadas, na conformidade do disposto no parágrafo quarto do artigo décimo, serão abertas pelo Síndico-Administrador, ou por quem as tenha convocado, que solicitará aos presentes elegerem, entre si, um como presidente da mesa ou assembleia, quer seja condômino ou não.

PARÁGRAFO PRIMEIRO -- CABE AO PRESIDENTE DA ASSEMBLÉIA:

- convidar, dentre os presentes, um deles para secretário, que poderá ser condômino ou não;
- examinar o livro de presença e constatar se foi assinado por todos os condôminos ou seus bastante procuradores;
- examinar se as procurações apresentadas por mandatários de condôminos conferem os poderes necessários para tomarem parte na assembleia; impugnando-as se não tiverem expressamente tais poderes e os requisitos estatuídos no art. 1289 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro;

10° CARTÓRIO DE REGISTRO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10º R/C
17

fls. 28

- d) dirigir os trabalhos em toda sua extensão, pondo em votação os assuntos da ordem do dia, após ouvir os debates pelos interessados, inclusive as propostas apresentadas por qualquer dos presentes;
- e) inverter a ordem do dia, para a qual foi convocada a assembléia, se assim julgar conveniente para o andamento das deliberações;
- f) anular os votos dos condôminos representados por procuradores sem os poderes suficientes, daqueles cujos mandatos não observarem o que dispõe o art. 1289 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro, bem como os impedidos legalmente ou por esta Convenção;
- g) em caso de serem tumultuados os trabalhos, ou em face do adiantado da hora, suspender se-á a assembléia, convocando-a, ato contínuo, para outra hora, e/ou outro dia e/ou para local mais apropriado;
- h) encerrar por termo, ao final da assembléia, o livro de presença dos condôminos;
- i) subscrever, logo após a assinatura do secretário, a ata da assembléia;
- j) entregar, após a assembléia, ao Sindico-Administrador, os livros de atas e de presença e os mandatos exibidos pelos procuradores dos condôminos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – CABE AO SECRETÁRIO DA ASSEMBLÉIA:

- a) assessorar o presidente nos trabalhos, prestando-lhe toda assistência e apoio necessários ao bom andamento da reunião;
- b) fazer a leitura da ata da assembléia anterior;
- c) ler a ordem do dia para a qual foi convocada a assembléia;
- d) lavrar a ata da assembléia realizada, assiná-la antes do presidente e dos demais presentes.

10º CARTÓRIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
SÃO PAULO



Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 884 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

18

10° RSP
19

fls. 29

CAPÍTULO SEXTO

DOS ENCARGOS COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS

ARTIGO 13

A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste capítulo, bem como pelo de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer face às despesas extraordinárias, às quais sejam insuficientes os fundos condominiais. Os condôminos deverão concorrer para as despesas, a seguir definidas, acrescidas do adicional de 5% (cinco por cento) para o Fundo de Reserva, sempre que este não se achar em seu limite, conforme adiante previsto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Os condôminos de todas as unidades autônomas contribuirão para as seguintes despesas:

- impostos, taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes comuns do Edifício;
- prêmio de seguro contra os riscos de incêndio, raio, terremoto e outros acidentes, que possam destruir ou danificar o prédio, no todo ou em parte, excluído o valor correspondente ao seguro facultativo, que cada condômino queira fazer independentemente do obrigatório;
- os proventos do administrador;
- o salário do zelador e respectivas contribuições ao Instituto da Previdência, seu seguro contra acidente e demais encargos das leis sociais;
- as despesas de conservação e reparos das partes e das respectivas instalações que usarem em comum;
- os salários, ordenados ou proventos dos empregados e demais contratados, destinados ao funcionamento, limpeza e conservação das partes e coisas comuns e respectivas contribuições ao Instituto de Previdência, seguros de acidentes e demais encargos das leis sociais;
- consumo de luz e força para iluminação e funcionamento das partes e instalações comuns;
- consumo de água;
- seguro de responsabilidade civil;

109 CARTEIRO DE REGISTRO





CA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10° RST 19

fls. 30

j) despesas de elevadores, assim compreendidas aquelas relativas à conservação, manutenção e reparos.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso a que der causa.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Os condôminos suprirão o Síndico-Administrador das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns relativas ao condomínio, orçadas na reunião ordinária, mensalmente, vencível a primeira até oito (8) dias após a data da reunião ordinária e as demais no dia primeiro (1º) do mês seguinte; suprimindo, igualmente, até oito (8) dias após aviso do Síndico-Administrador, o montante que este tenha desembolsado, dentro do limite fixado nesta Convenção, ou a quantia que tiver sido autorizada em reunião extraordinária, para atender a gastos não previstos no orçamento anual.

PARÁGRAFO QUARTO

O condômino que não pagar suas contribuições, para as despesas comuns e demais previstas nesta Convenção, nas datas acima estipuladas, ficará sujeito, independentemente de interpelação, aos juros, multas e correção monetária, nos expressos termos do parágrafo 3º, do art. 12, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e demais legislação pertinente, assim como aos honorários de advogado e despesas judiciais e extrajudiciais, tudo cobrável por ação própria movida pelo Síndico-Administrador.

PARÁGRAFO QUINTO

Todas as despesas comuns desta cláusula serão divididas entre os condôminos, na proporção de sua fração ideal no terreno.

PARÁGRAFO SEXTO

Os adquirentes de unidades autônomas apartamentos do Edifício ficarão responsáveis pela liquidação do ou das responsabilidades dos condôminos transmitentes.

CAPÍTULO SÉTIMO

DO SÍNDICO-ADMINISTRADOR.

ARTIGO 14

Aos condôminos compete nomear, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, um Síndico-Administrador, que será ou não um deles, podendo, ainda, a escolha recair em firma, empresa ou pessoa especializada. O Síndico-Administrador nomeado exercerá o mandato até que seja substituído.



Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 881 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10º R/S
20

PARÁGRAFO PRIMEIRO – COMPETE AO SÍNDICO-ADMINISTRADOR:

- a) representar a massa condômina em Juízo, ativa e passivamente, bem assim perante as repartições públicas, federais, estaduais e municipais e terceiros em geral;
- b) nomear e despedir o zelador e demais empregados, mediante prévia aprovação do Conselho Consultivo, fixando-lhes, outrossim, os vencimentos, de acordo com o orçamento anual;
- c) distribuir o serviço dos empregados e fiscalizá-los;
- d) manter um serviço permanente de vigilância contínua em todo o Edifício, de forma a zelar pelo sossego, segurança e respeito aos bons costumes;
- e) receber as quotas de contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação;
- f) ordenar, com autorização do Conselho Consultivo, as obras de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação do Edifício, extra-orçamento, até o máximo de vinte por cento (20%) sobre a verba orçamentária do ano, devendo, além dessa quantia, convocar reunião extraordinária dos condôminos, a fim de submeter a despesa à sua aprovação;
- g) superintender a administração geral do Edifício, observando e fazendo observar a presente Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações regulares dos condôminos;
- h) aprovar ou desaprovar a instalação no Edifício de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio, cujo funcionamento ou domínio possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento do prêmio de seguro;
- i) elaborar o orçamento para cada exercício e submetê-lo à deliberação dos condôminos;
- j) conjuntamente com o Conselho Consultivo, contratar advogados e estipular seus honorários, outorgando-lhes os poderes "ad iudicia et extra";
- l) manter o livro-caixa em dia;
- m) manter em seu poder os livros de presença e atas das assembléias gerais e os comprovantes de despesas à disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas de seus registros, quando solicitado;
- n) mandar registrar em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Capital as atas das assembléias.

10º CARTÓRIO DE REGISTRO

10º RIO
22

PARÁGRAFO SEGUNDO
pela Assembleia Geral Ordinária.

O Síndico-Administrador terá sua remuneração fixada

CAPÍTULO OITAVO
DO CONSELHO CONSULTIVO.

ARTIGO 15 Aos condôminos compete nomear, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, o Conselho Consultivo, composto de três (3) membros, que deverão ser, obrigatoriamente, condôminos do Edifício.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – COMPETE AO CONSELHO CONSULTIVO:

- a) rubricar os livros de presença e de atas das assembleias gerais e o livro-caixa do Síndico Administrador;
- b) assessorar, fiscalizar e acompanhar o Síndico-Administrador na execução de seus deveres e nas soluções dos problemas que digam respeito ao condomínio, inclusive para admitir empregados;
- c) juntamente com o Síndico Administrador, contratar advogados e estipular seus honorários, outorgando-lhes poderes da cláusula "ad juditia et extra";
- d) autorizar o Síndico-Administrador a executar as obras de caráter urgente ou adquirir, que for necessário à conservação do Edifício, extra-orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre a verba orçamentária do ano;
- e) emitir relatório sobre as contas do Síndico-Administrador, a serem submetidas à apreciação da Assembleia Geral, até 48 (quarenta e oito) horas antes de sua realização, independente de qualquer convocação especial; sendo certo que, seu silêncio corresponderá a parecer favorável;
- f) na falta de atendimento regimental pelo Síndico-Administrador, convocar as assembleias gerais do condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO O Conselho Consultivo prestará seu mandato a título honorífico, não lhe cabendo remuneração de qualquer espécie.

27



CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

fls. 33

10° Risco

22

CAPÍTULO NONO DO SEGURO.

ARTIGO 16 É obrigatório o seguro do Edifício contra riscos de incêndio, raio, terremoto e outros acidentes que possam destruir ou danificar o prédio, no todo ou em parte, abrangendo a sua totalidade, em companhia de absoluta idoneidade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO O seguro será feito por valor global determinado em assembléia geral, revisto e reajustado anualmente através do mesmo órgão.

PARÁGRAFO SEGUNDO No caso de sinistro, proceder-se-á na conformidade do disposto no Capítulo IV, da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964.

PARÁGRAFO TERCEIRO É permitido a cada condômino aumentar o seguro correspondente à sua parte exclusiva, para cobrir benfeitorias que haja introduzido. Neste caso, pagará o acréscimo do prêmio, recebendo a correspondente parte da indenização, em caso de sinistro, diretamente da Companhia Seguradora.

CAPÍTULO DÉCIMO DO FUNDO DE RESERVA.

ARTIGO 17 Para atender as despesas com as obras de conservação e reforma não previstas em orçamento, fica instituído pelos condôminos um fundo de reserva, até atingir a importância igual a 15 (quinze) vezes o salário mínimo vigente na Capital do Estado de São Paulo, devendo ser reposto sempre que sofra diminuição.

PARÁGRAFO PRIMEIRO O capital do Fundo de Reserva será depositado em Banco ou Caixa Econômica, da escolha do Síndico-Administrador; vencendo, pelo menos, taxa de juros equivalente à do Banco do Brasil e correção monetária.

PARÁGRAFO SEGUNDO O Fundo de Reserva será integralizado:

- a) pelo adicional de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos;
- b) pelas multas por infração desta Convenção e do Regulamento Interno;



Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 884 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10º R/S
23

- c) pelos saldos apurados no fim de cada exercício;
- d) pelos juros produzidos pelo capital do próprio Fundo de Reserva.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 18

parágrafos deste artigo.

Os condôminos ficam sujeitos às sanções previstas nos

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O condômino que infringir qualquer das proibições desta Convenção pagará a multa de um a dez salários mínimos, em benefício da massa condômina e o dobro em caso de reincidência. Igual multa caberá no caso de infração de qualquer preceito do Regulamento Interno e do Regulamento de uso dos locais destinados ao estacionamento de automóveis; a multa será devida tantas vezes quantas forem as infrações, em benefício da massa condômina.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O condômino que infringir qualquer dispositivo desta Convenção, do Regulamento Interno e/ou do Regulamento de uso dos locais destinados ao estacionamento de automóveis, além da multa referida no parágrafo anterior, continuará respondendo pelos encargos, obrigações e responsabilidades, enquanto não suprir a falta.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Todas as multas aqui estipuladas são de caráter penitencial e seu pagamento não libera o infrator da obrigação de dar cumprimento ao que tiver transgredido. A imposição da multa será comunicada, por escrito, ao infrator, não tendo efeito suspensivo em ocorrendo eventual recurso.

PARÁGRAFO QUARTO

As multas a serem impostas aos condôminos, em consequência do disposto nesta Convenção e Regulamento Interno, serão determinadas pelo Síndico-Administrador e pelo Conselho-Consultivo; serão cobradas juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao infrator recorrer à Assembleia Geral.

PARÁGRAFO QUINTO

Até a primeira ocupação da unidade e a entrega das chaves, todos os apartamentos vagos serão mantidos limpos e conservados, às expensas do Condomínio; vez que sua não ocupação, por parte de quem de direito, não o exime do pagamento das despesas de condomínio.



10º RLB

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DIREITO DE PROPRIEDADE E OUTRAS EXIGÊNCIAS.

ARTIGO 19

O condômino exercerá o direito de propriedade, sujeito às restrições da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 e da presente Convenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Qualquer condômino poderá alienar livremente sua parte no Edifício, independentemente de consulta ou preferência, em relação aos demais.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Os condôminos não poderão fixar anúncios ou letreiros de venda, de qualquer espécie ou gênero, e por qualquer processo, nas paredes e nos telhados do Edifício, e nem permitir que eles sejam afixados por qualquer pessoa, exceto no caso mencionado no parágrafo terceiro, do capítulo décimo sétimo.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do Edifício, arcabouço da construção e partes de propriedade comum serão feitas em concurso pecuniário, obrigatório de todos os condôminos, salvo se decorrerem da culpa de um só deles que, neste caso, suportará as despesas individualmente.

PARÁGRAFO QUARTO

Cada condômino poderá, de per si, intentar as ações que decorram do condomínio, desta Convenção e do Regulamento Interno do Edifício, devendo, sempre, dar ciência de sua propositura ao Síndico-Administrador, a fim de que possa intervir no processo.

PARÁGRAFO QUINTO

O prédio conservará a denominação atual de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**.

PARÁGRAFO SEXTO

Os condôminos obrigam-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno do Edifício.

PARÁGRAFO SÉTIMO

Os condôminos das unidades autônomas deverão fazer constar nos contratos de venda ou oneração a obrigação declarada no parágrafo anterior.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO

DO USO E DESTINO DA GARAGE.

ARTIGO 20 Além das disposições fixadas em lei, assim como na Convenção ordinária, estatuída para todo o Edifício, os condôminos, por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer título, assim como por seus prepostos e ocupantes, ficam sujeitos, também, às seguintes disposições, que se obrigam a respeitar e cumprir.

PARÁGRAFO PRIMEIRO Na Assembléia Geral de instalação do condomínio, será determinada a afixação, em lugar visível, na garagem, de exemplar do Regulamento Interno para o seu uso.

PARÁGRAFO SEGUNDO A garagem destinada é, exclusivamente, para a guarda de automóveis de passeio de porte médio.

PARÁGRAFO TERCEIRO Todas as despesas de conservação, limpeza e funcionamento da garagem serão rateadas entre os condôminos.

PARÁGRAFO QUARTO É expressamente proibido e vedado à qualquer condômino, ou quem suas vezes fizer:

- guardar na garagem outro objeto que não seja automóvel de passeio de porte médio;
- colocar divisões, marcos ou lapumes, com intenção de demarcar local para estacionamento ou mesmo para qualquer outro fim;
- lavar automóveis em local outro que não aquele estabelecido pelo Síndico-Administrador.

CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO

DIREITOS A COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES.

ARTIGO 21 Os condôminos poderão deferir aos compromissários compradores de suas unidades os seguintes direitos:

- fiscalizar a gestão do Síndico-Administrador, colaborando com ele;





10° RISP

b) sob a condição de cumprir as obrigações decorrentes da Convenção e do Regulamento Interno, exercer os direitos da presente, inclusive o de voto.

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO

FORO DESTA CONVENÇÃO.

ARTIGO 22 Fica eleito como foro desta Convenção e das ações que vierem a ser intentadas com fundamento na mesma, o da Comarca desta Capital, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

PARÁGRAFO ÚNICO Caberá ação apropriada para a cobrança de contribuições e multas devidas pelo condôminos.

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO

PERÍODO ANUAL.

ARTIGO 23 Entende-se como exercício, nesta Convenção, o ano civil, de 1º de janeiro a 31 de dezembro.

CAPÍTULO DÉCIMO SÉTIMO

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.

ARTIGO 24 A primeira reunião dos condôminos dar-se-á no primeiro trimestre do exercício que se iniciar após a entrega das chaves dos apartamentos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO Ficam autorizadas todas as averbações ou inscrições e demais registros, que se tornarem necessários à presente Convenção.

M



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10° RISP
27

PARÁGRAFO SEGUNDO Servirá como Administradora do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**, para o período dos primeiros 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da expedição do correspondente "habite-se", pessoa, firma ou empresa, que venha a ser designada pela Incorporadora. Na hipótese desta última não exercer o direito que lhe confere o presente parágrafo, haverá eleição para a escolha do Síndico-Administrador.

PARÁGRAFO TERCEIRO Até que sejam alienadas todas as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**, a Incorporadora se reserva o direito de manter no local um plantão de vendas e instalação de faixas de propaganda e publicidade.

PARÁGRAFO QUARTO A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo "ad referendum" da Assembleia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e demais legislação pertinente.

São Paulo, 24 de setembro de 1999

p/CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLANTICA LTDA.
Dr. JAIME SEREBRENIC/JAYME SEREBRENIC
Diretor

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: JAIME SEREBRENIC.....
São Paulo, 27/09/1999 Em testemunho da verdade
AIRTON FARTUG - Escrevente
Valor R\$ 1,54 - VALIDE SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO





Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

28

10° RISP
29

REGULAMENTO INTERNO

01 - O Síndico-Administrador, que representa a massa condômina, é o dirigente responsável por todos os serviços de interesse comum do Edifício.

a) o zelador estará à disposição dos condôminos e é o imediato da administração para qualquer providência do Edifício. As atribuições de todos os funcionários do Edifício são por ele fiscalizadas e dirigidas;

b) os vestibulos, corredores, escadas, áreas, elevadores e demais partes de propriedade comum serão rigorosamente limpos pelo pessoal de serviço, devendo essa limpeza ser observada pelos condôminos.

02 - A correspondência ao prédio será imediatamente entregue pelos funcionários do Edifício aos respectivos destinatários, logo após a chegada do correio, observando-se o seguinte:

a) quando se tratar de correspondência registrada ou de cuja entrega se ~~exija~~ recibo por parte do funcionário do Edifício, será ela devidamente anotada em livro próprio, do qual o destinatário assinará carga de recebimento;

b) deverá ser entregue em mão própria, ao destinatário, sem nenhuma interferência da administração do Edifício.

03 - A massa condômina não assume responsabilidades:

a) por acidentes, quebras de objetos, estragos, extravios e danos de ordem material ou pessoal que, em quaisquer circunstâncias e ocasiões, sofram os condôminos, locatários, ocupantes ou estranhos, dentro do Edifício. Não responde, também, por objetos ou coisas confiados a empregados do prédio;

b) por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do Edifício, os condôminos, locatários, ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;



CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

29

10° RPS

c) pela interrupção eventual que se verifique no Edifício, em qualquer ocasião, do serviço de luz, água, gás e telefone, seja qual for a causa.

04 – A massa condômina fica com o direito de:

- a) fiscalizar as obras, dentro das unidades autônomas, bem como vistoriá-las, quando entender conveniente ao interesse geral;
- b) autorizar o livre ingresso de empregados de Repartições e Empresas às unidades autônomas, para verificações e reparos;
- c) proibir a entrada no edifício a quem julgar conveniente, a bem da moral, segurança e reputação do condomínio.

05 – Nenhuma instalação, que requeira o emprego de água, força ou eletricidade, poderá ser introduzida nas unidades autônomas, sem o prévio consentimento por escrito da massa condômina, por seu Síndico-Administrador, que fiscalizará a execução do serviço.

06 – É terminantemente vedado, sem prejuízo das demais proibições da Convenção:

- a) sob qualquer justificativa, a colocação de mesas, cadeiras, fios elétricos, cabos telefônicos, canos, avisos, cartazes, anúncios, letreiros, reclames, indicações, inscrições ou sinais de qualquer natureza, vitrinas, luminosos, vasos, panos, toldos ou outros quaisquer objetos nos pisos e paredes dos vestibulos e corredores, portas do pavimento térreo, janelas ou em qualquer outra parte do Edifício, nem mesmo nas portas ou esquadrias externas das unidades autônomas. Ficam ressalvadas as permissões em contrário, decorrentes da Convenção.
- b) cuspir, atirar papéis, água, pontas de cigarros e quaisquer outros objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns, assim como pelas janelas ou outras aberturas;
- c) usar outro papel que não seja o higiênico, nas instalações sanitárias;
- d) lançar o lixo por qualquer abertura ou janela;
- e) usar instrumento ou aparelho sonoro em altura de som que cause incômodo aos demais condôminos ou ocupantes;
- f) bater tapetes, estendê-los ou estender qualquer peça nas janelas ou lugares visíveis do exterior;

10° C/107010 DE REGISTRO



Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

10° RISP
31

30

- g) utilizar-se dos empregados do Edifício para serviço particular, dentro do horário de trabalho, sob qualquer pretexto;
- h) assobiar e cantar dentro das partes comuns, bem como manter contato com o zelador e o pessoal de serviço, sem a observância do necessário decoro e respeito mútuo;
- i) instalar ligações de força ou maquinismo, sem o expreso consentimento do Síndico-Administrador;
- j) utilizar carrilhos ou meios de transporte no Edifício ou fazer nele armazenamentos constantes ou sucessivos;
- l) usar, alugar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, os locais exclusivos para fins outros, a não ser o estritamente residencial, sendo expressamente proibido sua cessão ou entrega a pessoas de vida e ocupação duvidosas;
- m) pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando, removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo, à revelia do Síndico-Administrador;
- n) permitir a permanência nas áreas comuns do Edifício e garagens (corredores, hall das escadas, vias de trânsito de veículos) de serviços, assim como a prática de jogos infantis ou o uso de velocípedes, patins, patinetes, etc.;
- o) colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, bem como sobre os peitoris das janelas e nas áreas externas do Edifício;
- p) praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, a categoria ou o bem estar do Edifício e o bem estar de seus ocupantes.

07 – O serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e o de seus móveis não deve atingir ou prejudicar, nem as partes, nem os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter permanentemente limpos os seus locais exclusivos, sobretudo as respectivas instalações sanitárias. A higiene e o asseio do interior das unidades autônomas constituem obrigações que concernem exclusivamente aos condôminos.

08 – Somente sob as vistas do zelador, poderão ser realizadas as mudanças, entradas ou saídas, de móveis, volumes, caixões e demais objetos pertencentes aos condôminos, devendo o seu transporte ser feito através das partes comuns com o maior cuidado, para serem evitados danos do edifício, pelos quais responderá o condômino culpado. Não será permitido qualquer transporte de carga ou material sem prévio apontamento com o zelador.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10° RISP
32

31

09 - Todas as partes comuns, especialmente o hall da entrada principal, os corredores, os vestíbulos, as escadas, as áreas, etc., devem sempre estar livres e desimpedidas, não podendo ali haver reuniões ou ajuntamento, nada podendo, nesses locais, ser depositado, sob qualquer pretexto, alegação ou justificativa. Quaisquer objetos (móveis, volumes, caixões, invólucros, etc.), cuja entrada tenha sido previamente admitida pelo Síndico-Administrador, deverão ser removidos pelos empregados do condômino interessado, dentro do prazo de 01 (uma) hora após sua entrada autorizada no Edifício. Quaisquer objetos encontrados nas dependências comuns do Edifício serão considerados em abandono e imediatamente removidos e somente serão entregues a seus donos, após o pagamento das despesas que a remoção e o armazenamento causarem, sem que lhes caiba o direito de qualquer reclamação.

10 - Fica reservado exclusivamente à massa condômina, por intermédio do Síndico-Administrador, o direito de regular a disposição e limitar o peso, não só de cofre, como de qualquer outro objeto pesado a ser recolhido dentro do Edifício. O transporte desses objetos, pelas partes comuns, nunca poderá ser feito sem prévia autorização do Síndico-Administrador.

11 - Os empregados do Condomínio somente poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de uniforme instituído e fornecido pelo Condomínio.

12 - O zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis, para fazer cumprir o presente, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou ao Sub-Síndico, para que estes adotem as medidas necessárias.

São Paulo, 24 de setembro de 1999.

p/CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.

Dr. JAIME SEREBRENIC/JAYME SEREBRENIC

Diretor

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) F(s) de JAIME
SEREBRENIC.....

São Paulo, 27/09/1999 Em testemunho da verdade

AIRTON MARINHO - Escrevente

Valor R\$ 1,54 - VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO

Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 884 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114





Construtora e Incorporadora ATLANTICA Ltda.

32

10° 11' 33" S
46° 41' 33" W

REGULAMENTO INTERNO DA GARAGEM

01 - A garagem, bem como as áreas de estacionamento destinam-se, unicamente, para guarda de automóveis de passeio de porte médio;

02 - É expressamente proibido e vedado a qualquer condômino ou a quem suas vezes fizer:

- a) nela guardar qualquer outro objeto que não seja automóvel de passeio de porte médio;
- b) colocar divisões, marcos ou tapumes, com intenção de demarcar local para estacionamento ou para qualquer outro fim;
- c) retirar a numeração dos boxes ou vagas;
- d) lavar automóveis dentro da garagem ou na rampa de acesso e saída; a lavagem deverá ser feita em local previamente indicado pelo Síndico-Administrador;
- e) estacionar o automóvel fora dos limites da vaga correspondente ao apartamento; assim como estacionar, simultaneamente, mais de um veículo na garagem destinada ao seu apartamento;
- f) usar, alugar, emprestar, ceder ou, de qualquer outra forma, transferir o direito ao uso da vaga na garagem coletiva ou nas áreas de estacionamento a terceiros que não sejam condôminos, locatários ou ocupantes do Edifício.

03 - Os locatários e ocupantes devem observar este Regulamento, por imposição contratual dos locadores, mas estes responderão, perante a massa condômina, pelas faltas, infrações e multas oriundas de atos ou omissões de seus inquilinos e ocupantes, ressalvado o seu direito regressivo contra os transgressores.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

11

fls. 44

10° 21° 34°

04 - A garagem do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS possui um total de 120 (cento e vinte) vagas, para estacionamento de automóveis de passeio de porte médio, um em cada vaga, com auxílio de manobrista e em locais indeterminados. As respectivas áreas estão incluídas na área total dos apartamentos.

São Paulo, 24 de setembro de 1999.

p/CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.
Dr. JAIME SEREBRENIC/JAYME SEREBRENIC
Diretor

CONCLUSÃO

Para os devidos fins de direito, fica esclarecido que, o custo global do empreendimento atingiu o montante de R\$ 4.892.409,60 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e dois mil, quatrocentos e nove reais e sessenta centavos)

A INSTITUINTE autoriza e requer ao Sr. Oficial do 13º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital a proceder a todos os registros e averbações, que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente instrumento, bem como determinar o arquivamento da Certidão Negativa de Débito - CND - da obra nº 12294/1999-21610001, expedida em data de 17 de setembro de 1999, pelo INSS, Instituto Nacional do Seguro Social, Diretoria de Arrecadação e Fiscalização, como de direito.

São Paulo, 24 de setembro de 1999.

p/CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.
Dr. JAIME SEREBRENIC/JAYME SEREBRENIC
Diretor

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) F(s)ma(s) de JAIME
SEREBRENIC.....

São Paulo, 27/09/1999. Em testemunho da verdade

Valor R\$ 1,54 - VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

AIRTON MASTROV - Escrevente



Rua Coronel Oscar Porto 691 Fone (011) 8194 2900 FAX (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114



Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

10°
35
P

11

DECLARAÇÃO

Para os devidos fins e efeitos legais, comparecem neste instrumento, concordando, expressamente, com todos os seus artigos e condições:

- a) A Dr^a **NORMA INEKO UEHARA**, brasileira, solteira, maior, médica, portadora da cédula de identidade, RG. nº 6.335.765/SSP.SP., inscrita no CPF/MF. sob nº 050.505.118-44, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Engenheiro Teixeira Soares nº 624, adquirente do apartamento nº 93, localizado no 9º andar do referido **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**, contendo a área útil de 55,70m², área de garagem de 8,40m², área comum de 35,95m², totalizando a área de 100,05m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,063% no terreno do condomínio. Nos termos da escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas da Capital, em 02 de fevereiro de 1999, Livro nº 2.741, fls. 283, devidamente registrada sob nº 3, na Matrícula nº 88.921, em 05 de março de 1999, desse 10º Registro de Imóveis de São Paulo;
- b) A Dr^a **MARCIA JUNKO UEHARA**, brasileira, solteira, maior, terapeuta ocupacional, portadora da cédula de identidade, RG. nº 6.335.764/SSP.SP., inscrita no CPF/MF. sob nº 038.7158.858-82, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Engenheiro Teixeira Soares nº 624, adquirente do apartamento nº 103, localizado no 10º andar do referido **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**, contendo a área útil de 55,70m², área de garagem de 8,40m², área comum de 35,95m², totalizando a área de 100,05m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,063% no terreno do condomínio. Nos termos da escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas da Capital, em 02 de fevereiro de 1999, Livro nº 2.741, fls. 283, devidamente registrada sob nº 4, na Matrícula nº 88.921, em 05 de março de 1999, desse 10º Registro de Imóveis de São Paulo, e
- c) O Dr. **LUIZ GONZAGA BIANCARDI**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, portador da cédula de identidade, RG. nº 3.569.922/SSP.SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 206.908.438-87, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Amélia Correa Fontes Guimarães nº 391, aptº 603, adquirente do apartamento nº 84, localizado no 8º andar do referido **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS**, contendo a área útil de 55,70m², área de garagem de 8,40m², área comum de 35,95m², totalizando a área de 100,05m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,063% no terreno do condomínio. Nos termos da escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas da Capital, em 20 de maio de 1999, Livro nº 2.792, fls. 207, devidamente registrada sob nº 5, na Matrícula nº 88.921, em 01 de junho de 1999, desse 10º Registro de Imóveis de São Paulo.

3.5

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

Os ora declarantes são representados, neste ato, por sua bastante procuradora, a ora **INSTITUINTE, CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.**, sediada na Rua Coronel Oscar Porto nº 691, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 61.756.995/0001-00, e esta por seu Diretor, Dr. **JAIME SEREBRENIC**, que também assina **JAYME SEREBRENIC**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade, RG. nº 5.233.735/SSP.SP., inscrito no CPF/MF., sob nº 424.758.138-49, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Cardoso de Mello Jr. nº 577, São Paulo/SP., na conformidade dos poderes conferidos nas escrituras antes aludidas.

Paulo, 24 de setembro de 1999.

p/CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.
Dr. JAIME SEREBRENIC/JAYME SEREBRENIC
Diretor

Raconteiro per SEMELHANÇA a:34 Paraisi do JAIME
SEBASTIÃO.....

Sao Paulo, 27/09/1999 Em testemunho da da verdade

AIRTON MARINIV - Escrivente

Valor R\$ 1,54 - VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CIA

Construtora e Incorporadora ATLÂNTICA Ltda.

fls. 47

10° RP
37
P

36

DECLARAÇÃO DA PROMITENTE COMPRADORA DO APARTAMENTO Nº 201.

Comparece, igualmente, neste instrumento, concordando, expressamente, com todos os seus artigos e condições, a Srtª MARCELA PAOLINO, brasileira, solteira, maior, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade, RG nº 11.567.067/SSP.SP., inscrita no CPF/ME, sob nº 074.500.318-41, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 12.995, na qualidade de promitente compradora do apartamento nº 201, localizado no 20º andar do referido CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS, contendo a área útil de 72,60m², área de garagem de 16,80m², área comum de 45,85m², totalizando a área de 135,25m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,437% no terreno do condomínio. Nos termos da Escritura de Compromisso de Venda e Compra lavrada no 1º Tabelião de Notas da Capital, em 24 de agosto de 1999, Livro nº 2.839, fls. 129, devidamente registrada sob nº 7, na Matrícula nº 88.921, em 09 de setembro de 1999, desse 10º Registro de Imóveis de São Paulo.

São Paulo, 05 de outubro de 1999

Marcelo Paolino



Srtª MARCELA PAOLINO

RECONHEÇO SEM SEMELHANÇA DOPI FIRMADA POR:
MARCELA PAOLINO
SÃO PAULO, 05 de OUTUBRO de 1999.

ELIOTANO E. DE SOUZA MESQUITA - ESCRIVÃO
Custas: R\$ 154,00 - 34 6363794 54829420-00
OJ: 01056



Rua Coronel Oscar Porto 591 Fone (011) 884 2900 Fax (011) 885 7918 CEP 04003-003 São Paulo
C.G.C. (M.F.) 61.756.995/0001-00 - Inscrição Estadual 104.942.855-114

FLAVIANO GALHARDO, 10º Oficial de Registro de Imóveis
da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil atendendo pedido
de parte interessada,

Certifico e dou fé que a presente cópia, constituída de 37 folhas
autenticadas, foi extraída do documento arquivado nesta
Serventia, por ocasião da prática do seguinte ato: R. 9 da
matrícula 88.921 e Registro nº 9.204 do Livro 3 de 15 de outubro
de 1999.

São Paulo, 24 de agosto de 2011

Thís Leonel Stingham - Oficial Substituta.

Oficial:	Estado:	Ipesp:	Reg.Civil:	Trib Just:	Total:
R\$20,83	R\$5,92	R\$4,39	R\$1,10	R\$1,10	R\$33,34

Pedido. 176.001 Guia. 169



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

---176000 24/08/2011 12:44:31 1

fls. 49

CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL
DE REGISTROS DE IMÓVEIS
Comarca da Capital do Estado de São Paulo

registro

9.204

ficha

1

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Em 15. OUT 1999

Pelo instrumento particular de 24 de setembro de 1999, o "EDIFÍCIO JOHANN STRAUSS" à Rua SIMÃO ALVARES nº 770, cuja especificação de condomínio foi objeto do R.9/88.921, desta data, rege-se-à pela convenção elaborada pelos instituintes do condomínio, ficando uma via arquivada neste Cartório.

A escrevente autorizada:

M. Tereza Marques Rostitucci
Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

		OFICIAL de Registro de Imóveis Comarca da Capital do Estado de São Paulo			
Pedido nº 176000					
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do registro nº 009204, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73.					
São Paulo, 24 de agosto de 2011.					
José Orlando Soares, Escrevente. <i>J. Soares</i>					
Guia: 162/2011					
Oficial: R\$ 20,83	Estado: R\$ 5,92	Ipsesp: R\$ 4,39	Reg. Civil: R\$ 1,10	Trib. Just.: R\$ 1,10	Total: R\$ 33,34
Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição					
Rua Cardeal Arcoverde, 1749-1º andar, Bl. A-Pinheiros, Cep. 05407-002-Tel/Fax:3813-2044.					

9.204