



CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, com fundamento no artigo 6º, inciso II, da lei Federal 8.935/94, que revendo os livros existentes neste tabelionato, encontrei o ato lavrado no livro número 337, à página 081V (oitenta e um verso), cujas reproduções fotostáticas integram a presente. Eu, Paulo Roberto Gaiger Ferreira (Paulo Roberto Gaiger Ferreira), a conferi e assino. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 19 de Março de 2003.-

Paulo Roberto Gaiger Ferreira
Tabelião

Extraída por:

Marcelo do N. Silva

Conferida por:

Jacqueline G. Almeida

Emolumentos...	R\$ 16,66
Ao Estado.....	R\$ 4,73
IPESP.....	R\$ 3,50
Reg. Civil.....	R\$ 0,87
Trib. Just.....	R\$ 0,87
Santa Casa.....	R\$ 0,17

Total.....	R\$ 26,80



ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CON---
VENÇÃO DE CONDOMÍNIO.-

S A I B A M quantos esta vi rem, que aos Sete

... dias do mês de Setembro do ano de mil novecentos e setenta e quatro (1974), nesta cidade e comarca de São Paulo, em cartório perante mim Escrivão Interino, compareceram como outorgantes: MELEM-CALIL ABDU, comerciante, portador da carteira de identidade R.G. nº 1.110.054-SP., e sua mulher, dona MARIA APARECIDA DINIZ ABDU, portadora da carteira de identidade R.G. 3.362.277-SP., do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta capital, à rua Inglês de Souza, nº 164, inscritos no CPFME sob nº 021.071.208; ANGELO ANTONIO PETERUTTO, portador da carteira de identidade R.G. 2.337.608-SP., e sua mulher, dona DORIS TERNI PETERUTTO, portadora da carteira de identidade R.G. 4.425.235-SP., inscritos no CPFME sob nº 002.841.738, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta capital, à rua Itacema nº 345; e MICHEL CURY, portador da carteira de identidade R.G. 633.912-SP., do comércio e sua mulher, dona ADALINA DOMIT CURY, do lar, portadora da carteira de identidade R.G. 4.19.96.795-PR, ^(BRASILEIRO) inscritos no CPFME sob nº 026.939.688, domiciliados e residentes nesta capital, à rua Humberto I, nº 991; identificados como os próprios, por mim Escrivão e pelas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, do que dou fé. E, em presença dessas testemunhas, pelos outorgantes, me foi dito o seguinte: que, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, mesmo por hipotecas legais ou convencionais, impostos e taxas, são senhores e legítimos possuidores, em partes iguais, do seguinte imóvel: um prédio sob nº 117 (cento e dezessete) da rua Mesquita, no 12º subdistrito, Cambuci 6ª Circunscrição Imobiliária, do distrito, município e comarca de São Paulo, e seu respectivo terreno, medindo 9,25m (nove metros e vinte e cinco centímetros) de frente para a referida rua Mesquita, por 50,00m (cincoenta metros) da frente aos fundos, confrontando de um lado com Afonso Vieira Torelli, de outro com Antonio Guirão e pelos fundos, com a Cia. Imóveis e Construções, ou com sucessores desses confrontantes; referido imóvel foi havido conforme (escrituras) -- escrituras destas notas, livro 7, folhas 147, transcrita sob número 77.699 e livro 314, folhas 40, transcrita sob número 92.986, ambas no registro de imóveis da 6ª circunscrição desta comarca; que, no terreno acima descrito e confrontado, após a demolição da construção existente, aprovaram a construção de um prédio de apartamentos denominado Edifício JUSSARA, composto de três blocos designados "Bloco A", Bloco "B" e Bloco "C", conforme projeto nº 255.952 de 1 de abril de 1971, parcialmente concluído nos termos do Auto de Vistoria nº 13/74, de 28 de agosto de 1974, habite-se parcial para os Blocos A e B; que, o EDIFÍCIO JUSSARA recebeu o número 117 da rua Mesquita, conforme Auto de Vistoria já referido; que, pela presente escritura e

CAPITAL-BR
MI
Sao Paulo

1 cont
9-10-79
4/9/82
1 CT
30-07-92
name

10

10

10



melhor forma de direito, os outorgantes vem especificar o EDIFÍCIO JUSSARA, no que se refere aos BLOCOS "A" E "B", instituindo-o em condomínio, nos moldes da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964 e posterior regulamentação, declarando para tanto: I - O EDIFÍCIO JUSSARA atualmente é composto de dois blocos denominados Bloco "A" e Bloco "B" e tem entrada pela rua Mesquita nº 117; cada um dos blocos é composto de quatro pavimentos, existindo um sub-sólo destinado a garagem coletiva, para uso exclusivo dos moradores do prédio, com capacidade para a guarda de vinte e três automóveis em lugares indeterminado; no pavimento térreo, localiza-se um escritório com lavação e WC; apartamento números um, dois e três; no primeiro andar ou segundo pavimento, localizam-se os apartamentos números 6, 7, 8 e 9; no segundo andar ou terceiro pavimento, localizam-se os apartamentos nºs 12, 13, 14 e 15; no terceiro andar ou quarto pavimento, localizam-se os apartamentos nºs 18, resultante da unificação de dois apartamentos, 19 e 20; II - O EDIFÍCIO JUSSARA, abrange partes comuns ou condominiais e partes exclusivas, à saber: a) são partes comuns ou condominiais: -- aquelas de domínio do condomínio e como tais especificadas no artigo 3º da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, notadamente o terreno; as fundações; a estrutura de concreto armado; as paredes externas divisorias do edifício; as paredes internas limitrofes, entre as unidades autônomas e as partes comuns; os ornamentos da fachada (exclusivamente janelas e portas de entrada das unidades autônomas); os compartimentos de lixo; os compartimentos de medidores e os próprios medidores; as escadarias; maquinária e acessórios pertinentes; a garagem coletiva constituída do sub-sólo, com rampa e dependências comuns, na qual cada apartamento tem direito a uma vaga; os reservatórios de água, compartimentos de bombas de sucção e de recalque e maquinária pertinente; hall de entrada e dependências de serviço;ático e reservatório de água e dependências de serviço; halls dos andares; os encanamentos e linhas-tronco de entrada e saída de água, esgoto e eletricidade, gás e telefone; condutores de águas pluviais, áreas livres de iluminação determinadas pelos recuos da construção dos alinhamentos das divisas e seus respectivos pisos; enfim, tudo o mais que, que, por sua natureza intrínseca, seja peculiarmente de uso e propriedade comuns; -- e b) partes exclusivas (ou unidades autônomas): -- apartamentos números um, dois, três, seis, sete, oito, doze, treze, catorze, quinze, dezoito, dezenove, vinte; III - DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS: APARTAMENTO NÚMERO UM: possui a área útil de 40,75m², área comum de 33,78m², totalizando a área construída de 74,53m², com fração ideal no terreno de 4,3051%; confronta, pela frente, tomando-se por base quem adentra pelo corredor de circulação no apartamento, com o corredor de circulação; do lado direito com escritório, recipiente de lixo, e área livre; do lado esquerdo com área livre do condomínio e nos fundos com Afonso Vieira Torelli; APARTAMENTOS NÚMEROS

ITAL-SP
São Paulo



CAPITAL-SP

São Paulo

TREIS, SEIS, SETE, OITO, DOZE, TREZE, CATORZE, QUINZE, NOVE, DEZENOVE E VINTE, possuem, cada um deles, a área construída de 41,17 m², área comum de 34,13m², totalizando a área construída de 75,30m², com direito à fração ideal de 4,3495% do terreno e coisas comuns; o APARTAMENTO NUMERO DEZOITO possui a área útil de 82,34m², área comum de 68,26m², totalizando a área construída de 150,60m², com fração ideal de terreno de 8,6990%; o apartamento numero dois, confronta: pela frente com o corredor de circulação e escadaria; do lado direito com o espaço livre; do lado esquerdo com o apartamento treis e espaço livre, e nos fundos com Afonso Vieira Torelli ou sucessores; o APARTAMENTO NUMERO TREIS, confronta: pela frente com o corredor de circulação e escadaria; do lado direito com o apartamento numero dois e espaço livre; do lado esquerdo com o espaço livre e nos fundos com Afonso Vieira Torelli ou sucessores; OS APARTAMENTOS NUMEROS SEIS E DOZE, confrontam: pela frente, tomando-se por base de quem da rua olha para o prédio, com a rua Mesquita; nos fundos com hall, apartamentos 7 e 13 e espaço livre, respectivamente; do lado direito com Afonso Vieira Torelli e do lado esquerdo com Antonio Guirão ou sucessores; OS APARTAMENTOS SETE E TREZE, confrontam: pela frente, tomando-se por base de quem do corredor adentra no citado apartamento, com hall, recipiente de lixo, apartamento 6 e 12 e espaço livre; do lado direito com Afonso Vieira Torelli; do lado esquerdo com Antonio Guirão e pelos fundos com o espaço livre; O APARTAMENTO NUMERO DEZOITO confronta, pela frente, de quem da rua olha para o imóvel, com a rua Mesquita; do lado direito com Afonso Vieira Torelli e do lado esquerdo com Antonio Guirão; nos fundos com o espaço livre do condomínio; OS APARTAMENTOS NUMEROS OITO, CATORZE E DEZENOVE, confrontam pela frente, tomando-se por base quem do hall adentra os mencionados apartamentos, com o hall do andar, apartamentos 9, 15 e 20 e espaço livre; do lado direito com Antonio Guirão ou sucessores, do lado esquerdo com Afonso Vieira Torelli e pelos fundos com o espaço livre do condomínio; OS APARTAMENTOS NUMEROS NOVE, QUINZE e VINTE confrontam: pela frente, tomando-se por base quem do hall adentra os referidos apartamentos, com o hall, escada e recipiente de lixo, apartamentos 8, 14 e 19 e espaço livre; do lado direito com Afonso Vieira Torelli; do lado esquerdo com Antonio Guirão e pelos fundos com o espaço livre do condomínio; III - Que, os apartamentos numero um, seis, doze, sete, treze e dezoito, bem como o escritório, localizam-se no bloco da frente, ou bloco "A"; os apartamentos numeros dois, treis, oito, nove, catorze, quinze, dezanove e vinte, localizam-se no bloco intermediário, ou bloco "B".- IV - que, procedida a instituição de condomínio do EDIFÍCIO JUSSARA, os outorgantes autorizam o registro desta escritura e as averbações que se fizerem necessárias.- V - que, por esta mesma escritura, segundo as exigências da Lei 4.591 de 16

PITAL-SF
São Paulo

A CAPITAL-SP
NI
na - São Paulo

26.01.2022
O dono da unidade reparar o assoalho de madeira colocado sobre o piso de concreto armado, ladrilhos, portas, janelas, venezianas, caixilhos, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios de cada unidade autônoma. - Artigo 9º - quando as reparações atingirem as coisas de propriedade e de uso comuns, não poderá ser executadas sem prévio consentimento do Síndico. - Artigo 10º - Quando o estrago se verificar nas linhas-tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos. - Artigo 11º - Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas-tronco foi causado, direto ou indiretamente, por qualquer dos condôminos ou de seus inquilinos ou prepostos, os reparos correrão por conta, exclusivamente, de parte causadora. - CAPÍTULO III - Artigo 12º - Cada condômino tem o direito de usar, fruir e dispor com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados uns e outros as normas de boa-vizinhança, e poderá usar das partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom-uso das mesmas partes por todos. - Parágrafo primeiro - O direito de uso, gozo e fruição deverá ser exercido, de tal sorte, que não prejudique as coisas de propriedade exclusiva dos demais, nem comprometa a segurança e solidez do edifício. - Parágrafo segundo - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade autônoma. - Artigo 13º - É vedado a qualquer condômino: A) - mudar a forma ou o aspecto da fachada do edifício, de qualquer modo, inclusive com a colocação de aparelhos externos; B) - Decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas com tonalidades de cores diversas das usadas no conjunto do edifício, que deverá se apresentar como um só todo harmônico, sendo que a pintura das partes externas e das áreas comuns, só poderá ser feita pelo Síndico; C) - instalar toldos nas partes externas do edifício, colocar tabuletas, letreiros, cartazes, anúncios, inscrições, fios elétricos-centros, ou cabos telefônicos, canos, luminosos ou outros quaisquer objetos na fachada, hall de entrada, escadas, vestíbulos, janelas ou outros qualquer lugar, de propriedade comum; D) usar, alugar, ceder ou emprestar, no todo ou em partes, as unidades autônomas, para danças, clube de qualquer gênero, restaurante, jogos, recreio, bar, café, lanches, escolas, oficinas, laboratórios de qualquer natureza ou para pessoa de vida ou ocupação duvidosa; E) usar alto-falante, rádio, vitrola, televisor, ou outro instrumento ou aparelhos de outros gêneros, em elevação de som, que importune os demais condôminos; F) lançar lixo por qualquer outro lugar, que não seja o tubo-coletor específico, atirar nas áreas comuns, pontas de cigarros e qualquer objeto ou detrito; G) usar ou ter instalações ou materiais susceptíveis, por qualquer forma, afetar a saúde, a segurança e a tranquilidade.



tranquilidade dos demais condôminos, ficando certo, que, se o condômino der causa, com a utilização de sua propriedade, ao aumento do prêmio de seguro, tal majoração será paga imediatamente pela parte causadora; H) utilizar-se sob qualquer pretexto, para seus serviços particulares dos empregados do edifício; I) lavar o assoalho, que deverá ser encerado; J) estender tapetes ou outras peças nas janelas ou lugar visível do exterior; K) deixar ou abandonar qualquer torneira aberta, causando prejuízo aos demais condôminos, sendo que, neste caso tais prejuízos serão pagos pelo condômino da unidade respectiva; L) dar outro destino à unidade autônoma, que não seja o exclusivamente residencial; M) limpar tapetes pelo processo de "batedura"; N) usar para qualquer finalidade de aquecimento, meios susceptíveis de afetar o bem-estar dos demais condôminos ou prejudicar a higiene e limpeza do edifício; O) efetuar ligações de energia elétrica ou maquinaria, bem como de qualquer outra que exija consumo anormal de força ou de água; P) sobrecarregar, além de sua capacidade, a estrutura e lajes do edifício; Q) praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, a categoria, a reputação e bom-nome do edifício; R) manter aves e animais nas unidades ou nas partes comuns, que provoquem ruídos, difundam doenças ou causem perigo aos condôminos; S) transportar cofres ou qualquer outro objeto de porte elevado pelas escadas, sem prévio consentimento do Síndico; T) estacionar automóveis nas rampas e áreas livres de acesso à garagem; Parágrafo único - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa variável de um quarto do salário mínimo vigente à época da infração, até 3 (três) salários mínimos, além de ser compelido às suas próprias expensas a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico agir por vias judiciais, na hipótese do condômino faltoso deixar de cumprir tais providências ou faltar ao pagamento da multa, nos prazos que lhe forem designados respondendo o mesmo por todas e quaisquer despesas e custas; Artigo 14º - Constituem encargos comuns: A) O prêmio de seguro, exceto os aumentos particulares feitos pelos condôminos; B) - Os honorários do Síndico que, desde já, ficam estabelecidos à base da taxa habitual cobrada pela generalidade das organizações congêneres; C) Os salários do zelador e dos demais empregados; D) As despesas de conservação do edifício e manutenção de sua maquinaria e acessórios; E) As despesas com o assêio e gastos gerais relativos às partes e coisas de propriedade e uso comuns; F) - Despesas com a força elétrica para as partes comuns; G) - Impostos e taxas incidentes sobre as partes de propriedade e uso comuns; H) - As despesas com a indenização e demais encargos sociais devidos aos empregados e com as contribuições previdenciárias; I) - Consumo de água; J) - Taxas de água e esgoto, desde que a SAEC as lancem englobadamente; Artigo 15º - Os condôminos suprirão o adminis-

APITAL-SP
São Paulo



administrador das quotas de arrecadação antecipadamente, cujo pagamento servirá para ocorrer as despesas comuns do condomínio em quatro prestações trimestrais e iguais, pagáveis até o quinto dia do primeiro mês de cada trimestre, acrescida da taxa de 5% (cinco por cento) para o Fundo de Reserva, adiante aludido. As despesas extraordinárias serão arrecadadas imediatamente, dentro de 10 (dez) dias, a contar da data da notificação expedida pela administradora. Parágrafo primeiro - Em caso de alienação, compromisso ou cessão de direitos da unidade autônoma, o proprietário ou cedente fará com o adquirente ou cessionário o acordo das parcelas já antecipadas à caixa do condomínio, inclusive o Fundo de Reserva, transferindo a este os seus direitos, de vez que da caixa não serão devolvidas as quantias depositadas. - Parágrafo segundo - O rateio das quotas correspondentes às despesas comuns do condomínio far-se-á na proporção da fração ideal de cada unidade. - Parágrafo terceiro Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas. - Parágrafo quarto - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo ora fixado, ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, com a aplicação dos índices de correção monetária, levantados por entidade oficial pertinente, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses, e mais, em caso de cobrança judicial os honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento), custas processuais e outras despesas a que der causa. - Parágrafo Quinto - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidade, com orçamento prévio, aprovado em Assembleia Geral, podendo incumbir-se da sua execução o Síndico, ou outra pessoa sempre com aprovação da assembleia geral. Se, entretanto, o orçamento não ultrapassar a importância máxima de duas vezes o salário mínimo vigente, o Síndico poderá determiná-las sem a aprovação da Assembleia Geral. - Parágrafo Sexto - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos. - Parágrafo sétimo - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será considerada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma correspondente aos respectivos lançamentos. - Parágrafo oitavo - O uso das vagas na garagem e sua localização serão determinados pelos condôminos, mediante sorteio a critério dos mesmos, por unanimidade, valendo o resultado do mesmo, como decisão irrecorrível. - Artigo 169 - Para atender as despesas de maior importância que possam surgir, fica constituído o Fundo de Reserva -

DA CAPITAL-SP
ONI
ariana - São Paulo



Reserva até atingir a importância de vinte (20) vezes o salário mínimo vigente na capital do Estado, devendo ser repostos sempre que venha a ocorrer diminuição. - Parágrafo Primeiro - O Fundo de Reserva será integralizado: **A)** - Pela taxa de 5% (cinco por cento) calculada sobre as contribuições para ocorrer as despesas comuns e habituais. **- B)** - Pelas multas por infração desta Convenção e do Regulamento Interno do edifício. **- C)** - Pelos saldos apurados no fim de cada exercício; **- D)** - Pelos juros produzidos pelo capital do próprio Fundo de Reserva. - Parágrafo Segundo - O Capital do Fundo de Reserva será depositado em estabelecimento bancário à escolha da administração, vencendo, pelo menos, taxa de juros, equivalente a do Banco do Brasil S/A. - **CAPÍTULO IV - Artigo 17º** - Proceder-se-á ao seguro da edificação discriminadamente abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro evento que cause destruição, no todo ou em parte, computando o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio. - Parágrafo primeiro - O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do "habite-se" a fim de não incorrer o condomínio na multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial global, exigível executivamente pela Municipalidade. - Parágrafo segundo - É lícito a qualquer condômino aumentar o seguro de sua unidade à sua exclusiva expensa. - **Artigo 18º** - Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 da edificação, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais por "quorum" mínimo de votos que, representem metade mais um, das frações ideais do respectivo terreno. - **Parágrafo primeiro** - Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembléia ou outra para este fim convocada, decidirá pelo mesmo "Quorum", do destino a ser dado ao terreno e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade. - **Parágrafo segundo** - Aprovada pela Assembléia a reconstrução será feita, obrigatoriamente, conservando o mesmo destino, a mesma capacidade e a mesma disposição interna. - Parágrafo terceiro - Na hipótese do parágrafo anterior, não haverá obrigatoriedade da minoria em contribuir para a reedificação, mas as suas partes poderão ser adquiridas pela maioria, pelo valor que, judicialmente se lhes for atribuído. - **Artigo 19º** - Na hipótese prevista no parágrafo terceiro do artigo anterior, a maioria poderá ser adjudicada por sentença, as frações ideais da minoria, obedecidas as disposições do artigo 15º e seus parágrafos, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964. - **Artigo 20º** - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação o Síndico promoverá o recebimento do seguro, e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas. - **Artigo 21º** - Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública -

ITAL-SP
São Paulo



publica ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que represen-
 tem mais de 2/3 das quotas ideais do respectivo terreno, poderá ser
 decidida a sua demolição e reconstrução. - **Parágrafo único** - A mino-
 ria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas será assegu-
 rado à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, me-
 diante a avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no ar-
 tigo 15º da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964. - **Artigo 22º** - Em
 caso de desapropriação, os proprietários das unidades expropriadas
 serão indenizados e a entidade expropriante ingressará no condomí-
 nio, sujeitando-se às disposições legais, bem como as de condomínio
 e do regulamento interno. - **CAPÍTULO V** - **Artigo 23º** - Será eleito
 pela Assembleia Geral um Síndico do condomínio, cujo mandato não po-
 derá exceder a dois anos, permitida a reeleição. - **Parágrafo primei-
 ro** - Compete ao Síndico, além das funções inerentes a natureza de-
 seu cargo: **A** - representar, ativa e passivamente, o condomínio, em
 juízo ou fora dele e praticar os atos de defesa de interesses comuns
 nos limites das atribuições conferidas pelas leis ou pela presente
 convenção; **B** - exercer a administração interna do edifício no que
 respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos ser-
 viços que interessarem a todos os moradores; **C** - praticar os atos -
 que lhe atribuírem as leis e esta convenção e seu regulamento inter-
 no; **D** - impor as multas estabelecidas por leis, por esta convenção
 e pelo seu regulamento interno; **E** - cumprir e fazer cumprir a con-
 venção e o regulamento interno, bem como executar e fazer executar
 as deliberações da Assembleia Geral; **F** - prestar contas a Assembleia
 dos Condôminos; **G** - admitir e demitir o zelador e demais empregados
 fixando-lhes ordenados com a verba estabelecida no orçamento anual;
H - determinar as obras de caráter urgente e adquirir o que for ne-
 cessário a boa conservação do edifício, até a importância máxima de
 duas vezes o salário mínimo então vigente e tratando-se de despesas,
 obra ou material, cujo montante exceda àquele limite, deverá solici-
 tar a aprovação da Assembleia Geral; **I** - guardar as quantias forne-
 cidas pelos condôminos, efetuando o pagamento das despesas condomi-
 niais; **J** - realizar a escrituração em livro próprio - caixa - onde
 serão lançadas as entradas e saídas de numerários referentes à admi-
 nistração do edifício; **L** - entender-se com as repartições públicas
 a respeito de assuntos do condomínio e decidir sobre casos omissos
 nesta convenção ou no regulamento interno, desde que não seja da
 competência da Assembleia. - **Parágrafo segundo** - As funções adminis-
 trativas poderão ser delegadas a pessoa de confiança do Síndico, sob
 a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Ge-
 ral dos condôminos. - **Parágrafo terceiro** - Fica estipulado que dos
 atos do Síndico cabe recurso para a Assembleia, convocada pelo inte-
 ressado. - **Parágrafo quarto** - Ao Síndico, que poderá ser condômino,
 ou pessoa física ou jurídica, estranha ao condomínio, será fixada a

CAPITAL-SP

São Paulo



a remuneração pela mesma Assembléia que o eleger. - **Parágrafo quinto** - O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos condôminos, presentes em Assembléia Geral especialmente convocada. - **Parágrafo sexto** - A Assembléia poderá prever a eleição de sub-síndico deferindo-lhe posições, atribuições e fixando-lhe prazo do mandato, que não poderá exceder a dois anos, permitida a reeleição. - **CAPÍTULO VI - Artigo 24º** - Será eleito pela Assembléia Geral um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandato que não poderá exceder a dois anos, permitida a reeleição e será gratuito o exercício de seu cargo. - **Parágrafo único** - Funcionará o Conselho como órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio. - **Artigo 25º** - São atribuições do Conselho Consultivo: - **A** - sugerir ao Síndico medidas úteis à administração e do interesse do condomínio; **B** - examinar as contas do Síndico e sobre elas dar parecer; **C** - opinar sobre proposta do orçamento para o exercício vindouro; **D** - autorizar despesas de reparação do edifício até a quantia que não ultrapasse 10% (dez por cento) do orçamento em vigor; **E** - expedir, juntamente com o Síndico, cartas de caráter particular ou circulares aos condôminos ou moradores do edifício, para regular o cumprimento das normas ora convencionadas; **F** - aprovar a punição de empregados do condomínio; **G** - aprovar a organização de tabela de horário de serviço dos empregados, apresentada pelo Síndico; **CAPÍTULO VII - Artigo 26º** - Uma vez por ano, na segunda quinzena de março, será realizada uma Assembléia Geral, ordinária dos condôminos para os seguintes fins: - **A** - fixar o orçamento para o exercício em curso. - **B** - eleger, pelo prazo que for indicado, um Síndico, que será ou não um deles, podendo a escolha recair em firma ou empresa especializada, mediante contrato. **C** - Decidir sobre assunto de interesse geral. **D** - impor multas aos condôminos que tiverem infringido as disposições desta convenção e as do regulamento interno. **E** - aprovar as resoluções e contas do Síndico, relativas ao exercício findo. - **Parágrafo primeiro** - As decisões tomadas nas Assembléias Gerais dos condôminos, por maioria de votos, serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que divergentes ou ausentes. - **Parágrafo segundo** - As Assembléias ordinárias ou extraordinárias serão convocadas pelo síndico, por carta registrada ou entregue de aviso mediante protocolo, com antecedência de dez (10) dias, indicando o dia, local e hora da reunião - assim, como quando se dará a segunda convocação, se for o caso. Nas mesmas condições poderão ser convocadas Assembléias por um grupo de condôminos, que represente no mínimo uma quarta parte dos votos totais, e neste caso, o Síndico deverá ser convocado como se fosse condômino, ressalvado o disposto no **artigo 23º, parágrafo 3º**. **Parágrafo terceiro** - Presidirá a assembléia o condômino que os demais designarem, o qual nomeará quem servirá como secretário. - **Parágrafo quarto** - Em primeira convocação será necessária a presença de -

PTAL-SP
São Paulo



condôminos que representem a metade da totalidade dos votos e mais um e em segunda convocação com qualquer número, podendo cada condômino ser representado por um procurador, com poderes expressos. - **Parágrafo quinto** - As decisões serão tomadas nas reuniões dos condôminos, por maioria de votos presentes, salvo disposição em contrário, que se tornarão obrigatórias para os demais condôminos, ainda que divergentes ou ausentes. - **Parágrafo sexto** - Cada unidade autônoma dará direito a um voto. - **Parágrafo sétimo** - As decisões referentes às modificações da presente convenção no que digam respeito às alterações das coisas de propriedade comum, somente serão tomadas por dois terços dos votos. - **Parágrafo oitavo** - o Síndico poderá ser destituído de suas funções sem alegação de motivo, quanto tal decisão for deliberada por "Quorum" correspondente a dois-terços dos votos. - **Parágrafo nono** - se uma unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas representando os demais, mediante mandato especial. - **Parágrafo décimo** - Os condôminos atrasados no pagamento de suas despesas condominiais não terão direito a voto. - **Parágrafo décimo primeiro** - As decisões dos condôminos tomadas em suas reuniões regulares serão registradas em livro próprio de atas que ficará em poder do Síndico e a disposição dos condôminos, devendo as atas ser subscritas por todos os presentes. - **Parágrafo décimo segundo** - Os condôminos representados por procuradores com poderes expressos deverão dar ao Síndico prévio conhecimento do nome e do endereço do respectivo mandatário. - **Parágrafo décimo terceiro** - Os condôminos ausentes e que não sejam representados por mandatários serão cientificados das decisões concernentes aos orçamentos e despesas de manutenção e conservação do edifício, por meio de cartas registradas ou protocoladas, expedida pelo Síndico, nos oito dias subsequentes a reunião. - **Parágrafo décimo quarto** - Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem até quinze dias após o pedido da convocação, os interessados poderão tomar as medidas judiciais cabíveis. - **CAPÍTULO VIII - Artigo 272** - Os condôminos obrigam-se a fazer constar dos contratos de locação e de qualquer outro que importe em cessão das unidades autônomas a terceiros, a obrigação do fiel cumprimento de Regulamento Interno e desta Convenção, sob pena de continuarem responsáveis perante o condomínio. - **Parágrafo primeiro** - No caso de alienação da unidade autônoma, se o condômino vendedor não fizer constar da escritura a disposição segundo a qual o adquirente obrigará-se pelo cumprimento da presente convenção e Regulamento Interno, o respectivo ato não terá validade. - **Parágrafo segundo** - Na hipótese do condômino dar em locação ou ceder o uso da unidade autônoma sem observância da disposição desta cláusula, não terá nenhum efeito o respectivo contrato. - **Artigo 284** - A violação de qualquer

CAPITAL-SP
II
a - São Paulo

EMOL.	NCR\$	14.00
S. EM.	NCR\$	38.00
S. AP.	NCR\$	19.00

DA CAPITAL-SP
ONI-
ana - São Paulo

Emolpo a Cr\$ 19000
A 13,00 % Estadual na Impreciação de
Cr\$ 13.000 e o sêto apcs. de Cr\$ 1400, foram
pagos por Verba Especial, conforme guia autênt.
nada necessariamente sob n.º 003.000
e sob n.º numeradas sob n.º 003.000

qualquer dos deveres estipulados nesta Convenção sujeita o infrator as multas ora fixadas, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, que, no caso, couber. - **Parágrafo único** - Competirá ao Síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa por via executiva, em benefício do Condomínio, e, em caso de omissão do Síndico, a qualquer condômino. - **Artigo 29º** - Pela violação de qualquer dispositivo desta convenção ou do regulamento interno, além das multas e penalidades já previstas serão aplicadas outras pelo Síndico ou pela Assembleia Geral, segundo a competência de cada um, multas essas que poderão variar de 25% de um salário mínimo, até cinco (5) salários mínimo vigentes, de consonância com a gravidade da infração. - **Parágrafo primeiro** - As multas serão pagas no prazo de trinta (30) dias, a contar da data de sua comunicação ao infrator. - **Parágrafo segundo** - Se a multa for aplicada pelo Síndico, dentro do prazo de quinze (15) dias, poderá o infrator recorrer, sem efeito suspensivo, para a primeira Assembleia Geral. - **Parágrafo terceiro** - o produto das multas será destinada ao Fundo de Reserva. - **Artigo 30º** - Os condôminos ficarão obrigados por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento desta Convenção e de seu Regulamento Interno, resolvendo-se os casos omissos pelas disposições legais consantaneas à espécie, e, ainda, pelos princípios gerais de Direito. Pelos outorgantes, ainda em presença das mesmas testemunhas, me foi dito que, feita a especificação e convenção condominial do "EDIFÍCIO JUSSARA", autorizam ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todos os registros que se fizerem necessários. De como assim disseram, do que dou fé, a pedido das partes lavrei esta escritura, qual lhes li ante as testemunhas e por estar em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam com essas testemunhas: Antonio Tolentino Pereira e Aparecida Carita Lopes, brasileiros, casados, cartorários, domiciliados e residentes nesta Capital e com endereço a Praça João Mendes 42, 1ª andar, meus conhecidos, dou fé.

Eu, ~~Vitorino~~ ~~escribo~~ ~~habilitado~~ ~~a~~ ~~conhecer~~ ~~os~~ ~~valores~~ ~~das~~ ~~beneficiarias~~ ~~de~~ ~~esta~~ ~~dota~~ ~~recorrer~~ ~~e~~ ~~que~~ ~~deu~~ ~~de~~ ~~depois~~ ~~de~~ ~~outubro~~ ~~de~~ ~~1907~~ ~~deu~~ ~~fe~~ ~~Eu~~ ~~facinto~~ ~~Guglielmi~~ ~~es~~ ~~ri~~ ~~vão~~ ~~interim~~ ~~a~~ ~~sub~~ ~~scri~~

Magno Caio Heido.
 Maria e Francisca Diniz A. E. do
~~Alto~~ Angelo Antonio Petrucci.
 Doris Jessy Peterutto
~~Alto~~
 Adalina Doris Curt / Antonio



Antônio Polentino Pereira
David Augusto Chaves

DE IMÓVEIS DA CAPITAL-SF
O FOLLONI
276 - Vila Mariana - São Paulo

