



CERTIFICA,

a pedido verbal de parte interessada que, revendo o Livro Três de Registro Auxiliar deste 16º Oficial de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

**16.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

registro  
7.151

ficha  
1

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, DO “EDIFÍCIO-BIG-SKY”- DESIGNADO COMO “EDIFÍCIO 1”;** “EDIFÍCIO COLUMBIA”- DESIGNADO COMO “EDIFÍCIO 2”; “EDIFÍCIO -GREAT FALLS”- DESIGNADO COMO “EDIFÍCIO 3”-; “EDIFÍCIO - JORDAN”- DESIGNADO COMO “EDIFÍCIO 4”-; “EDIFÍCIO SPRINGFIELD”- DESIGNADO COMO “EDIFÍCIO 5”-; “EDIFÍCIO YELLOWSTONE”- DESIGNADO COMO “EDIFÍCIO 6”, integrantes do empreendimento imobiliário para fins residenciais, denominado “MONTANA GARDENS”, com frente para a AVENIDA DO ANASTÁCIO, no 31º. Subdistrito-Pirituba, de propriedade de ROSSI S/A, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, - número 1.195, 6º. andar, conjunto 61, inscrita no CNPJ sob número 45.983.715/0001-40; estando o referido “EDIFÍCIO BIG SKY”, - designado como “EDIFÍCIO 1”, devidamente instituído e especificado em regime de condomínio, conforme registro número 15, na - **MATRÍCULA N.º. 23.955**, deste 16º. Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital, nos termos da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto Federal número 55.815, de 08 de março de 1.965 e modificado pela Lei número 4.864, de 29 de dezembro de 1.965 e demais legislação pertinente.- Convenção essa elaborada nos termos do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado de 12 de agosto de 1.999, constituída de VI Capítulos e 58 Artigos, - assim distribuídos:-----;

**CAPÍTULO I- DO OBJETO-**  
**CAPÍTULO II- DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO-**  
**CAPÍTULO III- DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS-**  
**CAPÍTULO IV- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA-**  
**CAPÍTULO V- DAS PENALIDADES-**  
**CAPÍTULO VI- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS-**

( continua no verso )

Pág: 00001 / 00002



16°RI 00307390

registro

7.151

ficha

1

Verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

Tudo nos termos do Instrumento Particular de Convenção de -  
Condomínio, datado de 12 de agosto de 1.999, retro mencionado, do  
qual fica arquivada uma via neste 16°. Oficial de Registro de Imóveis,  
desta Capital, para os efeitos dos citados diplomas legais.- São Paulo,  
24 de setembro de 1.999.- ESCRIVENTE SUBSTITUTO, -----

*Dora Maria de Oliveira Penna*  
Penna ).

( Dora Maria de Oliveira

CERTIFICA FINALMENTE QUE, nada mais consta, além do que já foi  
relatado na presente certidão , expedida em forma reprográfica , nos  
termos do § 1º do artigo 19 da Lei 6.015 de 03 de dezembro de 1973.  
O referido é verdade e dá fé.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2004

*Maria Helena de Oliveira Penna*

Maria Helena de Oliveira Penna  
Escrevente Substituta

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belª VANDA Mª. DE O. PENNA A. DA CRUZ  
OFICIAL

Belª MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA  
ESCRIVENTE SUBSTITUTA  
Av. 23 de Maio, 3069

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Emolumentos	R\$	14,91
Estado	R\$	4,24
Aposentadoria	R\$	3,15
Registro Civil	R\$	0,78
Trib. de Justiça	R\$	0,78
Total	R\$	23,86
Guia	240 /	2004

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA  
CERTIDÃO É DE 30 DIAS. (PROV. 58/89 CAP.XIV, 12, D).



**Certifica**

a pedido verbal de parte interessada que, o original do (s) documento (s) adiante  
fotocopiado (s), encontra-se arquivado nesta Serventia.....

## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

### Montana Gardens



O Condomínio MONTANA GARDENS, situado à Avenida do Anastácio, no Município, Distrito e Comarca de São Paulo, fica sujeito à presente Convenção de Condomínio, que se regerá pela forma seguinte e que deverá ser observada e cumprida fiel e integralmente por todos os condôminos. O Condomínio compõe-se de seis edifícios, designados na planta da Prefeitura do Município de São Paulo como n°s 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e ora denominados como adiante, com o total de 360 apartamentos.

#### CAPÍTULO I DO OBJETO

Artigo 1º - O Condomínio é regulado pelas disposições da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964 e demais disposições legais que regem a matéria, e, especialmente, pela presente Convenção de Condomínio.

Artigo 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva de cada condômino do Condomínio os apartamentos com as respectivas áreas úteis, a saber:

##### EDIFÍCIO BIG SKY - (edifício 1)

- 1º pavimento - apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 2º pavimento - apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 3º pavimento - apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 4º pavimento - apartamentos 41, 42, 43 e 44
- 5º pavimento - apartamentos 51, 52, 53 e 54
- 6º pavimento - apartamentos 61, 62, 63 e 64
- 7º pavimento - apartamentos 71, 72, 73 e 74
- 8º pavimento - apartamentos 81, 82, 83 e 84
- 9º pavimento - apartamentos 91, 92, 93 e 94
- 10º pavimento - apartamentos 101, 102, 103 e 104
- 11º pavimento - apartamentos 111, 112, 113 e 114
- 12º pavimento - apartamentos 121, 122, 123 e 124
- 13º pavimento - apartamentos 131, 132, 133 e 134
- 14º pavimento - apartamentos 141, 142, 143 e 144
- 15º pavimento - apartamentos 151, 152, 153 e 154

##### EDIFÍCIO COLUMBIA - (edifício 2)

- 1º pavimento - apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 2º pavimento - apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 3º pavimento - apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 4º pavimento - apartamentos 41, 42, 43 e 44
- 5º pavimento - apartamentos 51, 52, 53 e 54
- 6º pavimento - apartamentos 61, 62, 63 e 64
- 7º pavimento - apartamentos 71, 72, 73 e 74
- 8º pavimento - apartamentos 81, 82, 83 e 84
- 9º pavimento - apartamentos 91, 92, 93 e 94
- 10º pavimento - apartamentos 101, 102, 103 e 104
- 11º pavimento - apartamentos 111, 112, 113 e 114
- 12º pavimento - apartamentos 121, 122, 123 e 124
- 13º pavimento - apartamentos 131, 132, 133 e 134
- 14º pavimento - apartamentos 141, 142, 143 e 144
- 15º pavimento - apartamentos 151, 152, 153 e 154

v ad



**EDIFÍCIO GREAT FALLS - (edifício 3)**

- 1º pavimento - apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 2º pavimento - apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 3º pavimento - apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 4º pavimento - apartamentos 41, 42, 43 e 44
- 5º pavimento - apartamentos 51, 52, 53 e 54
- 6º pavimento - apartamentos 61, 62, 63 e 64
- 7º pavimento - apartamentos 71, 72, 73 e 74
- 8º pavimento - apartamentos 81, 82, 83 e 84
- 9º pavimento - apartamentos 91, 92, 93 e 94
- 10º pavimento - apartamentos 101, 102, 103 e 104
- 11º pavimento - apartamentos 111, 112, 113 e 114
- 12º pavimento - apartamentos 121, 122, 123 e 124
- 13º pavimento - apartamentos 131, 132, 133 e 134
- 14º pavimento - apartamentos 141, 142, 143 e 144
- 15º pavimento - apartamentos 151, 152, 153 e 154

**EDIFÍCIO JORDAN- (edifício 4)**

- 1º pavimento - apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 2º pavimento - apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 3º pavimento - apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 4º pavimento - apartamentos 41, 42, 43 e 44
- 5º pavimento - apartamentos 51, 52, 53 e 54
- 6º pavimento - apartamentos 61, 62, 63 e 64
- 7º pavimento - apartamentos 71, 72, 73 e 74
- 8º pavimento - apartamentos 81, 82, 83 e 84
- 9º pavimento - apartamentos 91, 92, 93 e 94
- 10º pavimento - apartamentos 101, 102, 103 e 104
- 11º pavimento - apartamentos 111, 112, 113 e 114
- 12º pavimento - apartamentos 121, 122, 123 e 124
- 13º pavimento - apartamentos 131, 132, 133 e 134
- 14º pavimento - apartamentos 141, 142, 143 e 144
- 15º pavimento - apartamentos 151, 152, 153 e 154

**EDIFÍCIO SPRINGFIELD - (edifício 5)**

- 1º pavimento - apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 2º pavimento - apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 3º pavimento - apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 4º pavimento - apartamentos 41, 42, 43 e 44
- 5º pavimento - apartamentos 51, 52, 53 e 54
- 6º pavimento - apartamentos 61, 62, 63 e 64
- 7º pavimento - apartamentos 71, 72, 73 e 74
- 8º pavimento - apartamentos 81, 82, 83 e 84
- 9º pavimento - apartamentos 91, 92, 93 e 94
- 10º pavimento - apartamentos 101, 102, 103 e 104
- 11º pavimento - apartamentos 111, 112, 113 e 114
- 12º pavimento - apartamentos 121, 122, 123 e 124
- 13º pavimento - apartamentos 131, 132, 133 e 134
- 14º pavimento - apartamentos 141, 142, 143 e 144
- 15º pavimento - apartamentos 151, 152, 153 e 154

**EDIFÍCIO YELLOWSTONE - (edifício 6)**

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

v ap



- 12º pavimento - apartamentos 121, 122, 123 e 124
- 13º pavimento - apartamentos 131, 132, 133 e 134
- 14º pavimento - apartamentos 141, 142, 143 e 144
- 15º pavimento - apartamentos 151, 152, 153 e 154

Parágrafo Primeiro: Os apartamentos contém as seguintes áreas e frações ideais no terreno e nas coisas comuns:

- a) cada um dos apartamentos do 1º ao 14º pavimentos de cada edifício:
- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| área real privativa ..... | 64,83 m2  |
| área real comum .....     | 57,459m2  |
| área real total .....     | 122,289m2 |
| fração ideal .....        | 0,27650%  |

- b) cada um dos apartamentos do 15º pavimento de cada edifício:
- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| área real privativa ..... | 64,83 m2  |
| área real comum .....     | 70,754m2  |
| área real total .....     | 135,584m2 |
| fração ideal .....        | 0,29570%  |

Parágrafo Segundo: Os apartamentos estão dispostos nos respectivos Edifícios, de conformidade com as confrontações seguintes:

- a) apartamentos de final 1 - tomando-se por referência a Avenida Anastácio, localizam-se na parte posterior do respectivo Edifício, à esquerda de quem da citada Avenida Anastácio olha para o empreendimento, confrontando pelo lado direito com o apartamento de final 3, pela frente com a área comum interna e com recuos da construção, e pelo lado esquerdo e pelos fundos com recuos da construção;
- b) apartamentos de final 2 - tomando-se por referência a Avenida Anastácio, localizam-se na parte da frente do respectivo Edifício, à esquerda de quem da citada Avenida Anastácio olha para o empreendimento, confrontando pela frente e pelo lado esquerdo com recuos da construção, pelos fundos com recuos da construção e com área comum interna e pelo lado direito com o apartamento de final 4;
- c) apartamentos de final 3 - tomando-se por referência a Avenida Anastácio, localizam-se na parte posterior do respectivo Edifício, à direita de quem da citada Avenida Anastácio olha para o empreendimento, confrontando pelo lado esquerdo com o apartamento de final 1, pelo lado direito e pelos fundos com recuos da construção e pela frente com área comum interna e com recuos da construção;
- d) apartamentos de final 4 - tomando-se por referência a Avenida Anastácio, localizam-se na parte da frente do respectivo Edifício, à direita de quem da citada Avenida Anastácio olha para o empreendimento, confrontando pela frente e pelo lado direito com recuos da construção, pelos fundos com recuos da construção e com área comum interna e pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2.

Artigo 3º - Constituem propriedade comum dos condôminos, havidas como inalienáveis e indivisíveis, além das citadas no artigo 3º da Lei nº 4591/64, mais aquelas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum, ou seja, o terreno, as fundações, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, gás, água e telefone, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, os elevadores, suas máquinas e peças, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais de cada unidade e dos edifícios, os ornamentos de fachadas, as calhas, as partes externas das janelas, os corredores, as escadas, passagens sociais e de serviço, registros e bombas com os respectivos pertences, halls, caixas d'água, calçadas, passarelas de acesso às vias e logradouros públicos e tudo mais que se destine ao uso comum dos condôminos e mais as seguintes:

- a) no subsolo único para todo o empreendimento: 128 (cento e vinte e oito) vagas de garagem, destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, em cada uma delas, 8 (oito) vagas para motos, três halls, três caixas de escadas com porta corta fogo, seis caixas de elevadores com parada e áreas de circulação;
- b) no pavimento térreo único para todo o empreendimento:
  - b.1) - na parte externa dos edifícios: 256 (duzentas e cinquenta e seis) vagas de garagem, destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, em cada uma delas, 28 (vinte e oito) vagas para motos, 03 (três) vagas para deficientes físicos, 01 (uma) vaga para zelador, portaria com wc., compartimento para lixo, entrada e saída de



16º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS	
	FLS 89

4 Fls.05

veículos, entrada e saída de pedestres, jardins, áreas de lazer descobertas, três caixas de escadas, rampa de acesso de veículos ao subsolo e ao passeio público e muros de fecho;

- b.2) - na parte interna do EDIFÍCIO BIG SKY (edifício 1): apartamento para zelador, vestiário para funcionários do Condomínio, compartimento para PABX, vestiário para diaristas dos condôminos desse edifício, caixa de escadas com porta corta fogo, compartimento para duto, hall, caixas de dois elevadores com parada, compartimento para medidores, compartimento para depósito de material de limpeza, recepção, salão de festas com wc., e área de recreação coberta com wc.;
- b.3) - na parte interna do EDIFÍCIO COLUMBIA (edifício 2) e do EDIFÍCIO YELLOWSTONE (edifício 6): vestiário para diaristas dos condôminos desses edifícios, caixa de escadas com porta corta fogo, compartimento para duto, hall, caixas de dois elevadores com parada, compartimento para medidores, compartimento para depósito de material de limpeza, área de recreação coberta com wc., recepção e salão de festas com wc.;
- b.4) - na parte interna do EDIFÍCIO GREAT FALLS (edifício 3): salão de festas com wc., recepção, área de recreação coberta com wc., compartimento para depósito de material de limpeza, caixa de escadas com porta corta fogo, compartimento para duto, hall, caixas de dois elevadores com parada, compartimento para medidores e vestiário para diaristas dos condôminos desse edifício;
- b.5) - na parte interna do EDIFÍCIO JORDAN (edifício 4) e do EDIFÍCIO SPRINGFIELD (edifício 5): área de recreação coberta com wc., recepção, salão de festas com wc., compartimento para depósito de material de limpeza, caixa de escadas com porta corta fogo, compartimento para duto, hall, caixas de dois elevadores com parada, compartimento para medidores, vestiário para diaristas dos condôminos desses edifícios;
- c) em cada um dos 15 pavimentos-tipo de cada um dos edifícios - hall, compartimento para duto, caixa de escadas com porta corta-fogo, e caixas de dois elevadores, com parada;
- d) no ático de cada um dos edifícios: caixa de escadas, barrilete, casa de máquinas e compartimento para duto.

Parágrafo Primeiro: As áreas de recreação cobertas, situadas no pavimento térreo de cada edifício são de uso exclusivo dos condôminos dos correspondentes edifícios.

Parágrafo Segundo: Os salões de festas situados no pavimento térreo dos edifícios 2, 3, 4, 5 e 6, destinam-se ao uso de todos os condôminos do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Os vestiários para funcionários dos condôminos, situados no pavimento térreo de cada edifício, são de uso exclusivo dos empregados (diaristas) dos condôminos dos correspondentes edifícios.

Parágrafo Quarto: O vestiário para funcionários do Condomínio, situado no pavimento térreo do edifício 1 é de uso exclusivo dos funcionários do Condomínio.

Parágrafo Quinto: A garagem tem 384 (trezentas e oitenta e quatro) vagas indeterminadas, destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio de tamanho médio, em cada uma delas, das quais 128 vagas, numeradas de 01 a 128, para efeito de identificação interna, localizam-se no subsolo e 256 vagas, numeradas de 01 a 256, para efeito de identificação interna, localizam-se no térreo. As vagas não poderão ser alienadas individualmente, destacadas das respectivas unidades autônomas.

Parágrafo Sexto: O uso e utilização das vagas são restritos aos condôminos do Condomínio, à razão de uma vaga para cada um dos apartamentos localizados do 1º ao 14º pavimentos de cada edifício, e de duas vagas para cada um dos apartamentos localizados no 15º pavimento de cada edifício, todas com auxílio de manobrista, de acordo com a ordem de chegada, ou outra modalidade que venha a ser aprovada em Assembléia Geral dos condôminos.

Parágrafo Sétimo: Contém, ainda, a garagem, 01 (uma) vaga para zelador, 36 (trinta e seis) vagas para motos e 03 (três) vagas para deficientes físicos.

## CAPÍTULO II DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Artigo 4º - Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão da Assembléia dos

v. 

Condôminos, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Artigo 5º - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de seus respectivos apartamentos, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Artigo 6º - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários das ou da unidade que ocupam, excetuando o caso de locatários, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas, podendo, entretanto, caber o direito de regresso, salvo a hipótese prevista no parágrafo quarto do art. 24 da Lei 4591/64.

Artigo 7º - São direitos de cada condômino:

- usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que, fiquem, respeitadas as disposições, desta convenção, de forma, também, a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
- usar da coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que confere a presente Convenção;
- reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, gravá-la, alugá-la, transferindo a sua propriedade e posse independente da anuência dos demais condôminos.

Artigo 8º - São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

- cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, na Lei 4591/64, no regulamento interno, aprovado em Assembléia dos Condôminos e legislação pertinente;
- concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em assembleias, na forma prevista no artigo 33;
- suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o prédio, em seu conjunto;
- zelar pelo asseio e segurança do prédio, devendo o lixo dos apartamentos ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário previstos em Assembléia, para coleta, por funcionários do Edifício;
- exigir do síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- facilitar ao síndico e seus prepostos, o acesso às unidades de sua propriedade;
- permitir o acesso em sua unidade para correções de vazamentos ou entupimentos das unidades superiores à sua, devendo toda despesa de consertos, reparos e pintura das partes afetadas ser coberta pelo proprietário da unidade causadora do dano.

Artigo 9º - É vedado aos condôminos, ocupantes suas famílias e empregados:

- alterar a forma externa da fachada, salvo as modificações permitidas nesta Convenção e desde que sejam autorizadas pela Assembléia convocada para esse fim, na qual a decisão será tomada na forma estipulada no artigo 29;
- decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Condomínio, devendo a pintura externa ser executada sob a ordem da Administração, aprovada em Assembléia;
- destinar a unidade de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança dos demais condôminos;
- instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades hospedarias, repúblicas, sub-locações, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como para quaisquer destinações não residenciais, comerciais, culturais ou recreativas, etc.;
- usar, ceder ou alugar os apartamentos para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de vida ou de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do prédio;
- remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade em prejuízo das partes comuns;
- estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio;
- colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, auto-falantes, televisão, eletrolas, hi-fi e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos vizinhos;

v ep



Fis.07

- j) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
- k) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no prédio e de propriedade e uso dos demais condôminos;
- l) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;
- m) cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não os previstos no artigo 8º, letra "d";
- n) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
- o) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
- p) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, etc que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação;
- q) utilizar-se dos empregados do Condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
- r) guardar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
- s) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- t) obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestibulos, corredores, halls, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito, sendo proibido nelas, o estacionamento de criados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos;
- u) transportar cargas, bagagens e similares nos elevadores nos horários estabelecidos no Regulamento aprovado em Assembléia especialmente convocada para tal fim, observando-se que os materiais de construção deverão ser transportados devidamente acondicionados em sacos plásticos;
- v) abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos, ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água das caixas do prédio e escapamento de gás, com perigo à segurança do condomínio ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;
- x) ter em sua ou suas unidades, animais de qualquer espécie;
- y) lavar veículos ou motos nas áreas comuns;
- z) praticar jogos esportivos de qualquer modalidade nos halls de entrada, corredores, terraços e demais dependências comuns do prédio, bem como no interior dos apartamentos, neste caso, perturbando o sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados em Assembléia.

Artigo 10 - As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos capítulos V e VI deverão ser afixadas nos corredores e elevadores do Condomínio e em locais a critério do síndico.

### CAPÍTULO III DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

Artigo 11 - O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro do prédio no prazo da lei, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar por sua conta exclusiva, o valor do seguro da sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura realize na sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora, o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo Único: Ficam fazendo parte integrante do presente contrato, como se cláusulas deste fossem, os artigos 14 e 18 Capítulo IV do Título I, da Lei 4591/64, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Artigo 12 - É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados causar danos às partes comuns do Condomínio, e aqueles porventura causados deverão ser indenizados por quem o causar, ficando também a cargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou qualquer das demais unidades do prédio, forem causados por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de seu apartamento, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Artigo 13 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns do Condomínio ou nas unidades de outros condôminos, pelos locatários ou ocupantes de seus apartamentos.

v. op

16º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS	
<i>J.M.</i>	FLS 92

**Artigo 14** - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas aos demais condôminos, por intermédio do síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do prédio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização.

**Artigo 15** - O condômino, em cujo apartamento forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza de elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

**Artigo 16** - As obras de reformas, transformações ou modificações nos apartamentos, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão de consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembléia, bem como aprovação dos Poderes Públicos competentes.

#### CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA

**Artigo 17** - O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de, no máximo, 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito; por um Conselho Consultivo composto por 3 (três) condôminos residentes no Condomínio, com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembléia que o elege; e ainda por um Subsindico por edifício do Condomínio.

**Parágrafo Primeiro:** Por ocasião da instalação do Condomínio, a Assembléia Geral nomeará um Síndico, um Conselho Consultivo, e mais um Subsindico por edifício, todos com mandatos até a data da primeira Assembléia Geral Ordinária que, com a Companhia Administradora escolhida de acordo com o artigo 49, deverão orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta Convenção. \*

**Parágrafo Segundo:** Os subsíndicos serão necessariamente condôminos de unidades autônomas de seus respectivos edifícios, e serão eleitos juntamente com o síndico, pelos condôminos, em assembléia geral, com mandato por 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo Terceiro:** O síndico poderá ser condômino do Condomínio, ou ser contratado, conforme decisão tomada em Assembléia.

**Artigo 18** - Compete ao Síndico:

- a) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- b) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os moradores, podendo admitir e despedir empregados, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- c) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regulamento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;
- d) prestar contas à Assembléia dos Condôminos ao Conselho Consultivo e aos Subsíndicos, do exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios, enviando cópias dos balancetes a todos os Condôminos;
- e) apresentar o orçamento do exercício, que terá por base a data da expedição do habite-se;
- f) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação existente em arquivo;
- g) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratando, e ainda, ordenando a execução dos mesmos;
- h) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao prédio e suas partes comuns;
- i) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
- j) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc.;
- k) efetuar o seguro do prédio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do prédio no caso de destruição total ou parcial;

*ep*

16º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS	
<i>[assinatura]</i>	FLS 93

8 FIs.09

- l) convocar as Assembléias e resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- m) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição de cada novo síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembléias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do prédio, etc sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembléia Geral designar.

Artigo 19 - As funções administrativas poderão ser delegadas pelo síndico à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação de Assembléia Geral dos Condôminos, cuja decisão, será tomada na forma prevista no artigo 28.

Parágrafo Único: No impedimento ocasional do síndico, as funções de síndico serão exercidas pelo presidente do Conselho Consultivo sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 20 - Das decisões do síndico caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária, convocada pelo interessado, conforme artigo 27.

Artigo 21 - O síndico poderá ser destituído por dois terços dos votos do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme artigo 27.

Artigo 22 - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o síndico e os subsíndicos não receberão do Condomínio qualquer remuneração, exceto se for contratado, conforme dispõe o Parágrafo Terceiro do Artigo 17.

Artigo 23 - No caso de morte, renúncia ou destituição do síndico, assumirá a sindicância o presidente do Conselho Consultivo, o qual, até vinte dias após assumir as funções do síndico, convocará Assembléia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 24 - O Conselho Consultivo será presidido pelo mais idoso de seus membros eleitos e terá as seguintes atribuições:

- assessorar o síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou pela Assembléia Geral Ordinária;
- emitir parecer mensal sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- elaborar um regulamento e as alterações que forem necessárias para o uso das partes do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção o qual obrigará a todos os condôminos, após aprovação em Assembléia.

Parágrafo Único: Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Consultivo não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

Artigo 25 - Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, findo cada exercício, convocada pelo síndico, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente, eleito no início dos trabalhos, à qual caberá principalmente:

- fixar o orçamento do ano em início;
- eleger o síndico e o Conselho Consultivo;
- aprovar as resoluções do síndico e do Conselho Consultivo;
- decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia;
- aprovar as contas do exercício anterior.

Artigo 26 - As reuniões ordinárias e extraordinárias dos co-proprietários serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo síndico e colocada em local visível por todos e enviada por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino e com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização e só tratará de assuntos mencionados no edital de convocação, o qual também indicará o dia, hora e local da reunião.

Artigo 27 - As Assembléias Extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem convocadas pelo síndico ou co-proprietários, representando pelo menos 1/4 (um quarto) dos votos.

Parágrafo Único: As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo co-proprietário que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um co-proprietário de livre escolha do presidente eleito.

Artigo 28 - As decisões, ressalvados os casos de quorum especial, serão tomadas por maioria simples de votos presentes (metade mais um) e com a presença mínima em primeira convocação de 2/3 (dois terços) dos co-proprietários, quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e em segunda convocação com qualquer número, realizando-se esta 1/2 (meia) hora após a determinada para a primeira.

*[assinatura]*

16º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS	
	FLS 94

Parágrafo Único: Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações os que não comparecerem à reunião, ainda que ausentes do domicílio.

Artigo 29 - As decisões referentes às modificações desta Convenção, só poderão ser tomadas em Assembléia especialmente convocada para tal fim, pelo quorum que represente pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos totais inclusive os não quites com o Condomínio, sendo que as modificações das partes comuns só serão feitas com a concordância de todos os condôminos.

Artigo 30 - As decisões das reuniões dos co-proprietários serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembléia, cujas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa. Nos oito dias subsequentes, deverão ser encaminhadas cópias a todos os co-proprietários, por carta registrada ou sob protocolo.

Artigo 31 - Os co-proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembléia.

Artigo 32 - A cada unidade corresponderá um voto, sendo que os co-proprietários em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembléias, os seus votos serão nulos, salvo a hipótese prevista no artigo 29.

Parágrafo Único: Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada dentre elas, uma, mediante mandato especial para representá-la perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

Artigo 33 - Cada condômino concorrerá para as despesas de condomínio, devidamente aprovadas na forma da Convenção, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o dia 10 (dez) de cada mês a que correspondem, concorrendo, também com as quotas que lhe couber no rateio das despesas extraordinárias.

Parágrafo Único: A fixação da quota parte do rateio das despesas mencionadas no presente artigo corresponderá à fração ideal de cada apartamento e será devida pelos condôminos a partir da data da concessão do "Habite-se".

Artigo 34 - São consideradas despesas de responsabilidade de todos os condôminos: impostos, prêmios de seguros, concertos de qualquer natureza, conservação, dedetização e asseio das partes comuns, taxa de esgoto, consumo de água, luz, força, gás e telefone, funcionamento, manutenção, renovação ou substituição de elevadores, bombas de elevação de água, demais equipamentos e tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo.

Artigo 35 - O custeio da manutenção e consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanente a serviço de alguns condôminos, será levado a débito das despesas normais do Condomínio.

Artigo 36 - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim.

553,36 - 10.710,67

Parágrafo Único: O limite para os gastos extraordinários fica fixado em até 20% (vinte por cento) da arrecadação mensal.

Artigo 37 - As obras que interessarem à estrutura integral do prédio, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os co-proprietários, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preço e aprovada em Assembléia Geral, cuja decisão será tomada na forma do artigo 29, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

Artigo 38 - A renúncia de qualquer condômino, de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Artigo 39 - As despesas com remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns serão cobradas do proprietário da unidade responsável, podendo ainda, o síndico cobrar armazenamento e impor multas estabelecidas no artigo 44.

Artigo 40 - O condômino que agravar as despesas comuns do prédio com instalações de uso pessoal, suportará solidamente o excesso correspondente.

Artigo 41 - Quando se verificar estrago nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer co-proprietário, seu inquilino, ocupante, visitante ou empregado ou não sendo possível determinar o causador, os reparos serão mandados executar pelo síndico, obedecido o disposto no artigo 36, as despesas necessárias correrão por conta de todos os condôminos.

✓ OP

Artigo 42 - Fica criado pela presente Convenção o Fundo de Reserva de Condomínio cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- 05% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada co-proprietário.

Artigo 43 - As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão aplicadas de acordo com decisão tomada em Assembléa Geral dos Condôminos.

#### CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

Artigo 44 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico que, se não atendida no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 02 (duas) vezes o valor das despesas ordinárias do Condomínio atribuídas à sua unidade, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo Único: A Assembléa Geral, por decisão tomada na forma do artigo 28 poderá impor ao infrator multa especial equivalente ao valor de 05 (cinco) vezes o valor das despesas ordinárias do Condomínio atribuídas à sua unidade.

Artigo 45 - Fica, desde já, eleito pelos condôminos o rito sumaríssimo para a cobrança de quaisquer contribuições, multas e juros, além das importâncias relativas aos honorários de advogado e custas de processo que forem dispendidas, na hipótese da necessidade de qualquer procedimento judicial, ou nomeação de advogado.

Artigo 46 - O condômino que não pagar a sua contribuição até a data marcada para o seu vencimento, fica sujeito à multa de 20% (vinte por cento) sobre o total devido e juros de 1% (hum por cento) ao mês de atraso, contados dia a dia, tudo calculado sobre o valor do débito acrescido de correção monetária diária.

Artigo 47 - Na hipótese de reincidência de infrações a esta Convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no artigo anterior, a multa determinada no artigo 44 será acrescida de 50% (cinquenta por cento) cobrável na forma estabelecida no artigo 45.

Artigo 48 - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou não aplicação, na ocasião oportuna, das combinações dele contantes, não importarem novação ou cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas. Fica outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedentes, novação ou modificação de qualquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

#### CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49 - No sentido de ser preservada a harmonia do empreendimento até a entrega do último Bloco, a administração do empreendimento será feita pela INCORPORADORA, incluindo a indicação do síndico.

Parágrafo Único: Será concedido à empresa INCORPORADORA, até a venda da última unidade do Edifício, ainda que isso ocorra após a concessão do "Habite-se", o direito de manter no Condomínio placas ou painéis publicitários, luminosos ou não, relativos às suas atividades comerciais e industriais, seus, ou de seus prepostos, bem como a permanência de corretores de plantão.

Artigo 50 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 51 - O síndico fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os condôminos e empregados para prevenção de incêndio do Condomínio.

Artigo 52 - As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, ficarão sempre em local designado pelo síndico que as passará aos seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do síndico ou de seus representantes do prédio, devendo sempre existir na portaria duplicata das mesmas, para uso de emergência.

Artigo 53 - Só com a anuência expressa do síndico e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do Condomínio aceitarão chaves dos apartamentos em caso de ausência, locação, mudança, mudança de inquilino, etc e em qualquer hipótese sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

✓ 

"Fls.12

Artigo 54 - É vedada a entrada nas dependências do prédio, de entregadores, corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino visitado.

Artigo 55 - O Condomínio não se responsabiliza por roubos de carros, seus acessórios, na garagem ou estacionamento.

Artigo 56 - Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno.

Artigo 57 - A esta Convenção ficarão sujeitos quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas do Condomínio.

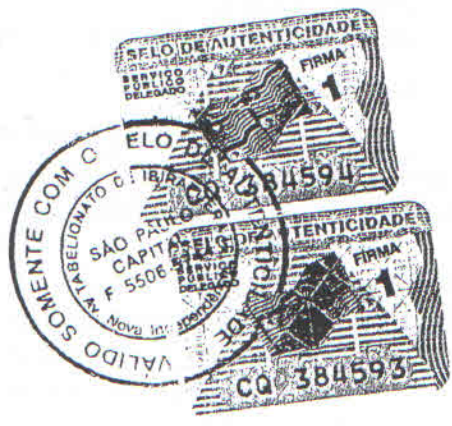
Artigo 58 - Fica eleito o foro da Capital, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

São Paulo, 12 de agosto de 1999




ROSSI S/A

Neide Nicolau Lobão Ferreira Helena Dominguez Gonzalez



30. CARTORIO REGISTRO CIVIL  
 Av. Nova Independência, 31  
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE  
 RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA  
 NEIDE NICOLAU LOBÃO FERREIRA  
 DOMINGUEZ GONZALEZ  
 São Paulo, 13 de Agosto de 1999  
 EM TESTEMUNHO

PAULO FELLINI-ESCREVENTE  
 Total Custas R\$\*\*\*\*\*3,00  
 11593/027588032140

WANDERLEY BASIOTTI  
 Escrevente

O referido é verdade e dá fé.-- São Paulo, aos 15 (quinze) dias do mês de dezembro de 2.004.--Eu, *Thais do Nascimento* (Thais do Nascimento) auxiliar a digitei.-ESCREVENTE SUBSTITUTA, *Maria Helena de Oliveira Penna* (MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA)

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel.ª VANDA M.ª DE O. PENNA A. DA CRUZ  
OFICIAL  
Bel.ª MARIA HELENA DE OLIVEIRA PENNA  
ESCREVENTE SUBSTITUTA  
Av. 23 de Maio, 3069

16º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

EMOLUMENTOS	R\$ 14,91
ESTADO	R\$ 4,24
APOSENTADORIA	R\$ 3,15
REGISTRO CIVIL	R\$ 0,78
TRIB. DE JUSTIÇA	R\$ 0,78
TOTAL <i>240,04</i>	R\$ 23,86
GUIA .....	