



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 03 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar o registro de teor seguinte:

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula
3.520

ficha
01

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO / 3.520 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 02 de setembro de 2013 - Protocolo 340.372 de 25/07/2013, reingresso em 01/8/2013 e 14/08/2013

Pelo instrumento particular datado de 24 de abril de 2013, firmado em Guarulhos/SP, por **C.G.M. CONSTRUTORA E INCORPORADORA GASPAR MELEIRO LIMITADA**, com sede na Rua Combate da Lagoa Branca número 208, Vila Sabrina, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.365.137/0001-75, na qualidade de instituidora do empreendimento denominado "**VILLAGIO GOLDEN TOWER**", situado na Avenida Salgado Filho, sem número, com a área construída de 13.221,27m², cuja especificação de diferentes partes foi registrada sob nº 21 na matrícula nº 45.462, deste Registro, foram estabelecidas as cláusulas e condições que regerão o condomínio, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, posteriores alterações e do Código Civil em vigor, conforme convenção de condomínio cujo inteiro teor segue: "**CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS: 1.1 O CONDOMÍNIO** está situado no Município e Comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo, na Avenida Salgado Filho, Vila Rio de Janeiro, perímetro urbano da Comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo. Estando cadastrado na Municipalidade, conforme **Cadastro Municipal n.º 083.84.68.0240.00.000-8**. 1.2 Para efeitos desta Convenção, ao condomínio edilício aplicar-se-ão as seguintes condições gerais: a) as unidades condominiais têm destinação **residencial**; a.1) as vagas de garagem, todas elas serão consideradas Unidades Autônomas, de uso exclusivo de seus proprietários, vedada a locação ou comodato para terceiro não residente no próprio **CONDOMÍNIO**; b) sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos: b.1) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantos sobre as unidades autônomas tenham posse ou detenção; b.2) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas; b.3) no que se referir ao dever de

segue



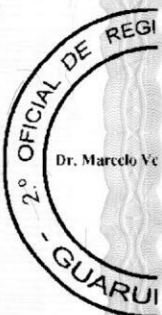
matrícula	ficha
3.520	01 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR



contribuir para as despesas de condomínio, as regras se aplicarão ao titular de domínio; aos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido registrado no Oficial de Registro de Imóveis competente; aos titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade e a imissão na posse tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas ao Condomínio; c) observado o estabelecido nas letras "b.1" e "b.3", acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular de direitos reais ou obrigacionais, não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO**, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido; d) o **CONDOMÍNIO** é constituído de duas partes distintas, a saber: d.1) **uma**, composta de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos; d.2) **outra**, composta de propriedade e uso exclusivos; e) a modificação das condições gerais, supra descritas, também somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos (item 4.18.1, letra "e"); f) continuam a ser aplicados e em pleno vigor os artigos da Lei n.º 4.591/64 que não tiveram seu conteúdo inteiramente regulado pelas normas do Código Civil, convivendo os diplomas legais no sistema jurídico brasileiro naquilo que não forem evidentemente incompatíveis. **CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADES COMUNS E EXCLUSIVAS: 2.1.** São partes de propriedade comum, ou partes de condomínio, aquelas assim definidas no Artigo 1.331, do Código Civil Brasileiro, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às demais coisas, e tudo mais que por sua natureza ou destinação sejam de uso comum aos condôminos de unidades do edifício referido, e muito especialmente, as seguintes:- os terrenos sobre os quais se assentam as construções; as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; os equipamentos sociais; as fachadas; os telhados; os encanamentos - troncos de entrada e saída de água, luz e esgotos; os poços dos elevadores; escada comum de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; as áreas de circulação de pedestres, centro de medição e energia e telefonia, corredores de circulação, hall de entrada de elevadores, escadarias, depósito, vestiário, portaria; vagas

segue na ficha 02





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

02

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

para motos; casa de máquinas, e, enfim, tudo mais que por sua natureza, destinação ou função sejam de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades autônomas ou seus ocupantes, abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização: **2.2** As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta convenção ou consentimento dos condôminos, tomado em assembleia geral, na forma do item 4.18.1, letra "d".

2.3 São partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, denominadas, especificamente, "unidades autônomas", e de domínio individual. **CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS:**

3.1 O condômino é titular de direitos e deveres, a saber: a) **DIREITOS:** a.1) usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança; a.2) convocar assembleia geral, pela forma prescrita nesta convenção, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembleia e dela participar, estando quite com suas obrigações condominiais; a.2.1) o condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta convenção. a.3) examinar livros e arquivos do **CONDOMÍNIO**; a.4) formular queixas e reclamações, por escrito, ao síndico; a.5) recorrer das decisões proferidas pelo síndico à assembleia geral; a.6) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do **CONDOMÍNIO** e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, observado o disposto no item 3.3; .7) alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, vedada sua alienação a terceiros estranhos ao Condomínio. b) **DEVERES:** b) contribuir para as despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais de custeio; b.2) atualizar seu endereço constante nos registros do **CONDOMÍNIO**; b.3) permitir ao síndico e seus prepostos, empregados, ou não, do **CONDOMÍNIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação

segue no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

683277

11254-0 - AA

11254-0-678001-600000-0119

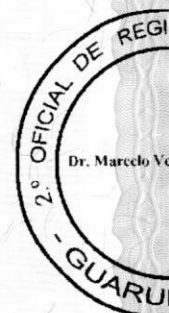


matrícula	ficha
3.520	02 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

e conservação das demais unidades autônomas e partes comuns; b.4) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço, para atender ao disposto no item 3.2; b.5) destinar sua unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade; b.6) somente instalar aparelho individual de ar condicionado nas unidades autônomas se houver previsão de local próprio, efetuada na construção e, nessa hipótese, pintar a parte externa do aparelho, em igual cor e tonalidade das esquadrias da fachada do edifício do **CONDOMÍNIO**; b.7) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício do **CONDOMÍNIO** com pesos superiores aos previstos nos projetos executivos; b.8) não proceder a demanda de energia elétrica além da capacidade prevista para sua unidade autônoma; b.9) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, sendo permitida a instalação e colocação de redes de proteção nas janelas, sacadas e terraços; b.10) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. b.11) não locar sua(s) vaga(s) de garagem a terceiros estranhos ao Condomínio. **3.1.1** São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido encaminhado ao condomínio ou à administradora; os titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade e a imissão na posse tenham sido formalmente comunicadas ao Condomínio, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção fixada nesta Convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, bem como responder pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. **3.1.2** O condômino que deixar de cumprir sua obrigação de efetuar o pagamento mensal das contribuições para as despesas condominiais de forma reiterada, assim considerada a falta de pagamento por duas (02) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, a ser decidido na forma do item 4.18.1, letra "g", independentemente das perdas e danos que se apurarem. **3.2** O condômino é responsável pelos danos a que

segue na ficha 03





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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

03

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, seja nas unidades autônomas de outros condôminos. **3.3** O condômino, para proceder a modificações em sua unidade autônoma, deverá comunicar, por escrito, ao Síndico a intenção de assim proceder e o conteúdo da modificação, acompanhado, se for o caso, e de acordo com o critério do síndico, de plantas, desenhos, estudo de cargas, etc., tudo com antecedência mínima de dez (10) dias, contados do início dessas modificações, sem que isso implique exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino, principalmente pela efetiva e prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei. **3.4** O condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos 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 área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado (item 6.7). **CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO: A) DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO: 4.1 O CONDOMÍNIO** será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ou não ser condômino. **4.1.1** O Síndico poderá ser assessorado, ainda, por outros órgãos administrativos, por um subsíndico residente no **CONDOMÍNIO**, e, também eventualmente, por uma administradora (item 4.10). **4.1.2** Os membros indicados nos itens 4.1 e 4.1.1 serão escolhidos em assembleia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser renovado. Os cargos de subsíndico e de conselheiros poderão deixar de ser preenchidos, desde que a Assembleia assim o delibere. **4.1.3** A primeira eleição será efetuada na primeira assembleia geral que se realizar. Cada mandato estender-se-á até a assembleia geral ordinária, que se realizará no segundo ano calendário após sua eleição. **4.1.4** Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição. **4.2** Além das legais, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação: a) convocar a assembleia dos

segue no verso

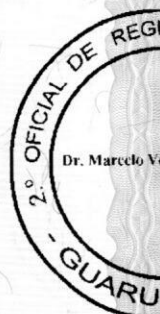
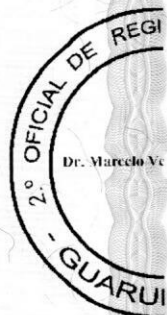
matrícula
3.520

ficha
03 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

condôminos, a reunião de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; c) dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; d) cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; f) fixar as atribuições do subsíndico; g) elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, sendo certo que o primeiro orçamento poderá ser "pro rata" a partir da data da primeira assembleia geral e o dia 1º de abril do ano subsequente; h) elaborar balancete mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando à assembleia geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio; i) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas e penalidades moratórias devidas; j) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **CONDOMÍNIO**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação da assembleia geral as despesas extra-orçamentárias; k) prestar contas à assembleia geral, anualmente e quando exigidas; l) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno; m) receber e dar quitação em nome do **CONDOMÍNIO**, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha; n) efetuar seguro do **CONDOMÍNIO**, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do **CONDOMÍNIO**, em caso de destruição total ou parcial; o) efetuar seguros do **CONDOMÍNIO** contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros; p) resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção; q) dispor dos seguintes documentos para a administração, que

segue na ficha 04





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

04

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seu sucessor quando findo seu mandato ou por sua destituição, fazendo constar por relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembleia geral; livro de presença de condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas, etc.; r) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros; s) determinar execução de obras e serviços autorizados pela assembleia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações; s.1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados à suas expensas, e, se necessário, o condomínio adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 20% (vinte por cento); s.2) inadimplente, o condômino devedor incidirá nas penalidades previstas no capítulo VIII; s.3) as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, que será reembolsado, nesta hipótese, das despesas que efetuar; s.4) se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. Para os efeitos desta Convenção, são considerados excessivos os gastos superiores a 10% (dez por cento) da arrecadação ordinária mensal do condomínio; s.5) não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. t) admitir e demitir empregados do **CONDOMÍNIO**, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de

segue no verso



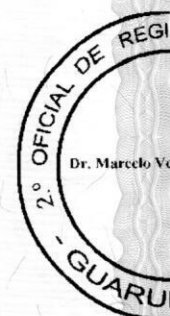
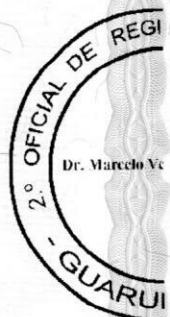
matrícula
3.520

ficha
04 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

tributos e contribuições, previstos em lei; u) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do **CONDOMÍNIO**, submetendo-os à disciplina adequada; v) emitir e enviar os documentos de cobrança a cada condômino, que poderão ser emitidos sob forma de documento eletrônico ou decorrentes de processo de conversão eletrônica, efetuando a cobrança judicial, se necessário for, ou o protesto dos títulos ou documentos, desde que permitido por lei, das quotas de despesas de todos os condôminos, bem como dos demais encargos estabelecidas nesta convenção e/ou na lei; w) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo **CONDOMÍNIO**, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto e IPTU das áreas comuns, etc.; x) enviar cartas de convocação para a assembleia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos; y) transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia geral. **4.3** Das decisões do síndico caberá recurso para a assembleia geral. **4.4** As funções do síndico, do subsíndico e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada. **4.4.1** Poderá a assembleia geral, na forma do item 4.18.1, letra "a", atribuir natureza remunerada a essas funções. **4.5** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico e, na sua falta ou impedimento, o presidente de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria. **4.5.1** O presidente do órgão administrativo ou de assessoria, assumindo as funções do síndico, convocará a assembleia geral, que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembleia geral ordinária. **4.6.** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento de qualquer dos subsíndicos, assumirá as funções um dos conselheiros consultivos. **B) – DE OUTROS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS:** **4.6** Poderá a assembleia geral, na forma do item 4.18.1, letra "a", instituir órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de três (3) condôminos, com atribuições que expressamente definir. **4.6.1** O Conselho Fiscal, eventualmente instituído pela assembleia geral, será presidido por aquele escolhido consensualmente ou, não havendo consenso, pelo mais idoso de seus membros e emitirá parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as. **4.7** No caso de vacância do

segue na ficha 05





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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

05

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá até a próxima assembleia geral. 4.7.1 Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a". 4.8 O(s) órgão(s) escolhido(s) pelos condôminos reunir-se-á(ão) sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da assembleia geral. 4.9 O(s) órgão(s) escolhido(s) pelos condôminos reunir-se-á(ão) sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da assembleia geral. C) DA ADMINISTRADORA: 4.10 A administradora terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico e procederá de acordo com suas determinações. 4.11 A administradora, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços pelo período contratualmente estabelecido, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração. D) DA ASSEMBLEIA GERAL: 4.12 As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembleia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **CONDOMÍNIO** ou em outro local, mas sempre na cidade onde se situa o Condomínio. 4.13 A convocação da assembleia geral poderá ser efetuada: a) pelo síndico; b) pelo(s) órgão(s) administrativo(s) ou de assessoria eventualmente escolhido(s) pela Assembleia Geral; c) por condôminos, que representem um quarto (1/4) dos votos do **CONDOMÍNIO**. 4.14 A assembleia geral será convocada por meio de edital de convocação, enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação e com antecedência mínima de oito (08) dias corridos. 4.14.1 No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse do **CONDOMÍNIO**". 4.14.2 Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da
segue no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0-AA 683280

11254-0-678001-690000-0119



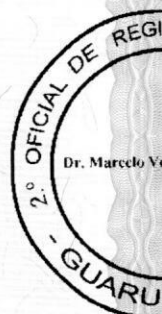
matrícula
3.520

ficha
05 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

assembleia geral e a disposição de que, não havendo o quórum suficiente para instalação da assembleia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á trinta (30) minutos após. **4.14.3** Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembleia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelos órgão(s) de assessoria de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico, pelo órgão administrativo ou de assessoria eventualmente escolhido pela assembleia geral, ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino. **4.15** As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito, podendo ser ou não condômino. **4.15.1** Caberá ao presidente da assembleia geral: a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião; b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembleia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado; c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia; d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado; e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembleia geral. **4.16** Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que: a) os documentos ou propostas submetidos à assembleia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no **CONDOMÍNIO**; b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado. **4.16.1** A ata da assembleia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembleia geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e

segue na ficha 06





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

06

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

pelo secretário, facultada, também, a assinatura pelos condôminos presentes, e levada a registro no registro de títulos e documentos. Poderá a assembleia geral, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a", e se a deliberação não produzir efeitos perante terceiros, deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos. **4.16.2** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção será averbada no registro de imóveis competente. **4.16.3** A critério do presidente da assembleia geral, a ata poderá ser lavrada e lida ao final da própria assembleia geral ou, então, lavrada posteriormente e submetida à apreciação e aprovação na primeira assembleia geral que se seguir, mesmo que sejam outros os condôminos presentes. **4.16.4** A cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de dez (10) dias da data da assembleia geral que aprovar seu texto, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de dez (10) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável, pelo condômino, do texto contido na ata. **4.16.5** A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima assembleia geral, sem efeito suspensivo, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante. **4.17** A primeira assembleia geral ordinária, denominada, também, de assembleia geral de instalação, será realizada quando convocada for pela **INSTITUIDORA (INCORPORADORA)**, estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção ("habite-se"), com as seguintes atribuições: a) Instalar o condomínio; b) eleger o primeiro síndico e subsíndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; c) fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual; d) deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do condomínio e de sua administração; e) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia. **4.17.1** As demais assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente, sempre até o dia 30 de abril e a elas competirá, principalmente: a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior; b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio; c) eleger o síndico,

segue no verso



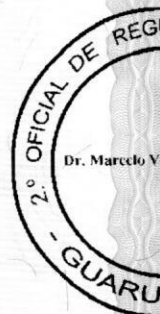
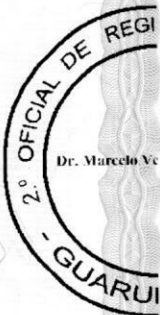
matrícula
3.520

ficha
06 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

subsíndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; d) impor multa a condômino; e) conhecer e decidir recurso de condômino; f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia. **4.17.2** A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre: a) matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente; b) alteração da presente convenção; c) destituição do síndico, subsíndico e/ou dos membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, sem necessidade de motivação para essa decisão; d) substituição da administradora ou restrição de suas funções. **4.18** Para instalação da assembleia geral será observado o seguinte quórum: a) Primeira convocação: maioria dos condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais do Condomínio; b) Segunda convocação: maioria dos condôminos presentes, salvo quando exigido quórum especial. **4.18.1** Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral: a) assuntos gerais, que não os abaixo discriminados: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um dos presentes em assembleia geral); b) destituição do síndico, subsíndico, membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; alteração do "**Regimento Interno**": maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um dos presentes em assembleia geral); b.1) quando a assembleia geral for especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2.º do art. 1.348, do Código Civil brasileiro, poderá, igualmente, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio; c) construção ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do **CONDOMÍNIO**, ou ameaça de ruína; realização de obras úteis no condomínio: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes em assembleia geral); d) modificação desta convenção, inclusive com o acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia geral); e) imposição de multa por não cumprimento

segue na ficha 07





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

07

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

reiterado dos deveres perante o condomínio; ou por reiterado comportamento antissocial, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores: 3/4 (três quartos) dos votos dos condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia geral); f) modificação das "Condições Gerais" desta convenção, do "**Capítulo V - 'Do Seguro'**", do "**item 1.2**" e do "**item 4.18.1**", total ou parcialmente: noventa por cento (90%) dos votos dos condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia geral); g) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias; mudança da destinação do **CONDOMÍNIO**, ou da unidade imobiliária; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns; arrematação de unidade condominial ou dos direitos reais de aquisição levados à hasta pública, nos moldes estabelecidos nesta Convenção: unanimidade dos votos dos condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia geral); h) modificação do resultado do sorteio para definição do uso das vagas de garagem: unanimidade dos votos dos condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes em assembleia geral). **4.19** Na assembleia geral, os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno e nas outras partes comuns, não se computando os votos em branco. **4.19.1** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral. **4.19.2** O condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, obedecido o previsto no item 3.1, alínea "a.2.1". **4.20** As decisões da assembleia geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência ao deliberado, em assembleia geral, nos termos do art. 111, do Código Civil. **4.21** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto. **4.22** O condômino poderá ser representado na assembleia geral por procurador

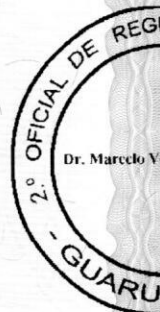
segue no verso

matrícula	ficha
3.520	07 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico - que o encaminhará ao presidente da assembleia geral - ou diretamente do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações. Cada procurador poderá representar no máximo dois (02) outros condôminos além dele próprio, caso seja condômino. **4.23** A assembleia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo, desde que todos os condôminos tenham sido convocados para a reunião. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos, a critério do presidente da assembleia. **4.23.1** O prosseguimento da assembleia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior. **4.24** A assembleia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentalizadas em ata única. **CAPÍTULO V - DO SEGURO: 5.1 O CONDOMÍNIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualizadamente, com respectivos valores. **5.1.1** Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado. **5.2** Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas. **5.3** No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro. **CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS: 6.1** Cada condômino

segue na ficha 08





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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

08

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam, ou em outro dia que venha a ser estabelecido pelo síndico. Vindo a ser por esta escolhida outra data, deverá ser comunicada aos condôminos com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, mediante carta-circular encaminhada a todos.

6.1.1 Vindo a ser por esta escolhida outra data, deverá ser comunicada aos condôminos com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, mediante carta-circular encaminhada a todos, por carta registrada ou sob protocolo.

6.1.2 Se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, o síndico deverá fixar os respectivos vencimentos. **6.2** As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno e partes comuns, uma vez instalado o condomínio de utilização do **CONDOMÍNIO**, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação, mesmo que antes do término das obras e ainda que não tenham os condôminos recebido as respectivas unidades autônomas. **6.3** São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente: a) tributos incidentes sobre as partes comuns do **CONDOMÍNIO**; b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios; c) remuneração da administradora; d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio; e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do item 3.4; f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**; g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **CONDOMÍNIO** aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva; h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino. **6.4** O condômino que aumentar as

segue no verso

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0-AA 683283

11254-0-678001-690000-0119

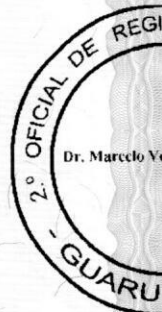


matrícula	ficha
3.520	08 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar. **6.5** Os condôminos suprirão o **CONDOMÍNIO** das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembleia geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante dos itens 6.1 e 6.1.2. **6.6** As obras úteis e voluptuárias que interessarem à estrutura integral do prédio serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembleia geral, na forma do item 4.18.1, letras "c" e "d", ficando o síndico encarregado de mandar executá-las. **6.7** As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável. **CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA:** **7.1** Fica criado o fundo de reserva do **CONDOMÍNIO**, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas: a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino; b) juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos; c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social; d) rendimentos financeiros decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva. **7.2** A assembleia geral estabelecerá o limite do fundo de reserva, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a". **7.3** O síndico poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços por ele considerados inadiáveis, devendo submeter à ratificação da primeira Assembleia Geral posterior a tal decisão. **7.4** Ressalvado o disposto no item 7.3, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva, na forma do item 4.18.1, letra "a". **CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES:** **8.1** Excetuada a hipótese prevista no item 8.3 infra, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta convenção tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico que, se não atendida no prazo de três (3) dias, será convertida em multa, no valor equivalente a três (3) vezes o valor das despesas ordinárias de sua unidade do mês anterior, sem prejuízo do pagamento, pelo condômino infrator, das perdas e danos que se apurarem. **8.1.1** Na hipótese de reincidência em infração a esta convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 8.3, a multa determinada no item 8.1 será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

segue na ficha 09





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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

09

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

8.2 O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o condomínio, estará sujeito, por deliberação da assembleia geral, tomada na forma do item 4.18.1, letra "f", a multa especial no valor de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem. **8.2.1** Além da multa especial prevista no item 8.2, outra poderá, por deliberação da assembleia geral, tomada na forma do item 4.18.1, letra "f", alcançar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, sendo imposta ao condômino ou possuidor que, por reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, independentemente das perdas e danos que se apurarem. **8.3** O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata dies", acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, contados dia a dia, e da multa moratória prevista em lei, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor do principal corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos, desde já, em 10% (dez por cento) do montante da dívida. **8.3.1** Atualmente, e por força do disposto no art. 1.336, § 2.º, Código Civil, a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é de 2% (dois por cento). **8.3.2** Se e enquanto não aumentada, por lei, a multa moratória será cobrada na alíquota de 2% (dois por cento). **8.3.3** Mas, se e quando aumentada por lei, a nova multa moratória será aplicada em todas as parcelas vencidas e não pagas após a entrada em vigor da nova lei, imediatamente e de pleno direito, independentemente de autorização da assembleia ou de re-ratificação da presente convenção de condomínio. **8.3.4** Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, "ad referendum" da assembleia geral. **8.4** Em caso de transferência, pelo titular de domínio da unidade condominial, de

segue no verso

matrícula
3.520

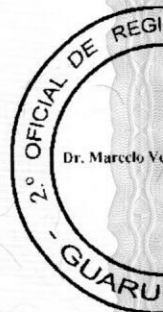
ficha
09 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR



direitos reais ou pessoais e, também, da posse sobre essa unidade a terceiros, estes passarão a responder pelo pagamento das despesas condominiais desde a data em que as transferências tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas ao Condomínio, devendo o condômino alienante cientificar o **CONDOMÍNIO** da transferência, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais passarão a ser emitidos em nome do adquirente e possuidor (titular do direito real ou pessoal), que será, então, responsável pelo pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código Civil e parte legítima no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais, a ser eventualmente promovida pelo Condomínio. **CAPÍTULO IX - DO REGIMENTO INTERNO:** 9.1 O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos do **CONDOMÍNIO**. 9.2 O zelador atenderá às solicitações dos condôminos, obedecendo às disposições da convenção do condomínio e deste regimento interno. 9.3 Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo zelador e transmitidas ao subsíndico da torre respectiva; não solucionadas as pendências, deverão ser levadas ao síndico as dificuldades porventura existentes. 9.4 Os serviços dos funcionários do **CONDOMÍNIO** serão dirigidos pelo zelador, sob supervisão do síndico. 9.5 Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do regimento interno, considerando-se motivo de justa causa à demissão a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações. 9.6 Todos os condôminos obrigam-se, ainda, a respeitar o que segue: a) não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de providenciar o conserto, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos; b) não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade; c) não instalar nas paredes do **CONDOMÍNIO** fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos; d) não remover pó

segue na ficha 10





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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

10

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns; e) não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do **CONDOMÍNIO** ou permitir sua utilização por pessoa com comportamento antissocial ou de maus costumes, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem do **CONDOMÍNIO** ou afetar a reputação dos condôminos; f) não estender roupas ou similares em peitoris, janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do **CONDOMÍNIO**, e nem colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas; g) não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos; h) zelar pelo asseio e segurança do **CONDOMÍNIO**, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim; i) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública; j) não manter em sua unidade autônoma cofres ou móveis de peso excessivo, sem expresso conhecimento e autorização do síndico. 9.7. A utilização do salão de festas, sala de *fitness*, e outras áreas de lazer integrantes do Condomínio, deverá ser regulamentada por procedimentos propostos pelo Síndico e submetidos à aprovação da Assembleia, por maioria simples. **CAPÍTULO X – DAS VAGAS DE GARAGEM: 10.1** A numeração e indicação dos locais das 172 (cento e setenta e dois) vagas de garagem para automóveis de condôminos nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas, serão consideradas autônomas, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão. **10.1.1** As 172 (cento e setenta e dois) vagas de garagem para automóveis serão unidades autônomas. **10.1.2** A utilização do modo de uso dessas vagas de garagem autônomas será efetuada, entre os condôminos, mediante realização em assembleia geral. **10.1.3** Existem, ainda, 08 (oito) vagas para motocicletas localizadas no subsolo e térreo e o direito ao uso dessas vaga será ser exercido pelos condôminos, desde que: **a** - em assembleia geral ordinária, os *segue no verso*

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

11254-0-AA 683285

11254-0-678001-690000-0119



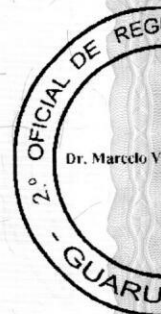
matrícula
3.520

ficha
10 verso

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

condôminos que desejarem o seu uso se pronunciarem; **b** - no caso de haver mais condôminos do que a quantidade de vagas disponíveis, em tais condições, efetuar-se-á um sorteio anual para determinar o direito à utilização das vagas, priorizando-se os excluídos no próximo sorteio. **c** - o direito de uso, na forma da alínea "b" supra, terá o prazo de duração de um (1) ano, até a próxima assembleia geral ordinária". **10.1.4** Existem, 03 (três) vagas de garagem p/ deficientes físicos, 02 (dois) vagas de garagem para utilização de carga e descarga, e 08 (oito) vagas de garagem para visitantes, que serão consideradas áreas comuns, e suas utilizações e distribuições, serão efetuadas entre os condôminos, mediante realização em assembleia geral. **10.2** Resolvendo o condômino alugar sua vaga de garagem preferir-se-á em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores. **10.2.3** O condômino locador será o único responsável por eventuais danos que o locatário terceiro estranho ao condomínio vier a ocasionar nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, seja de caráter material ou pessoal. **CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS: 11.1** Durante os dois primeiros anos, contados da data da assembleia de instalação do **CONDOMÍNIO**, e tendo em vista dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a administradora poderá ser uma empresa indicada pela **INCORPORADORA**, ficando, pois, investida de todos os poderes necessários para, em nome do **CONDOMÍNIO**, representá-lo no devido contrato. **11.1.1** A remuneração da administradora, seu valor, periodicidade e índice de reajustes serão estabelecidos de conformidade com os usos e costumes da ocasião da contratação. **11.2** Na primeira assembleia geral que se realizar após a instalação do condomínio de utilização, serão escolhidos o síndico, o subsíndico e os membros dos órgãos administrativos. **CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: 12.1** As signatárias se obrigam por si e sucessores, pelo fiel cumprimento desta convenção, em todos os seus termos. **12.2** A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo. **12.2.1** A

segue na ficha 11





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Marcelo Velloso dos Santos
OFICIAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula

3.520

ficha

11

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse sido concedido.

12.3 A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo. **12.4** O **CONDOMÍNIO** não será responsável: a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências; b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos; c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do **CONDOMÍNIO**.

12.5 Fica eleito o foro da Comarca de Guarulhos, deste Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção. Guarulhos/SP, 24 de Abril de 2.013.

C.G.M. CONSTRUTORA E INCORPORADORA GASPAS MELEIRO LIMITADA - (Assinaturas: ADELINO DA SILVA GASPAS e BRUNO LEANDRO MAGNO GASPAS). Nada mais consta do instrumento de Convenção de Condomínio.

Escrevente,

(Thiago Oricchio Govêa de Freitas)

Escrevente Substituto,

(Álvaro César Capistrano)

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE
PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SÃO PAULO.

CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que o presente documento, composto de 11 folha(s), é cópia autêntica do registro 3520, do livro 03 de Registro Auxiliar desta Serventia. Nada mais consta. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo 19 da Lei Nº 6.015/73 de 31/12/1973. Protocolo: 498758.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. GUARULHOS, 21/03/2019.

Fábio Olivetto Maltez - Escrevente

AO OFICIAL.....	R\$ 31,68
AO ESTADO.....	R\$ 9,00
À SECRETARIA DA FAZENDA.....	R\$ 6,16
AO SINOREG.....	R\$ 1,67
AO TR. JUSTIÇA.....	R\$ 2,17
AO MUNICÍPIO.....	R\$ 1,58
AO M.P.....	R\$ 1,52
TOTAL.....	R\$ 53,78

O selo digital abaixo poderá ser consultado no site: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>

[1125403C3VH00006430WU19I]

Rua Guaíra, 91 - Jardim Barbosa - Guarulhos/SP - CEP: 07111-320 - Fone/Fax: (11) 2087-4000
www.2riguarulhos.com.br - sac@2riguarulhos.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarulhos - SP

683286
11254-0-AA

11254-0-678001-690000-0119



