ILMO.SR. OFICIAL DO 3o. CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTOS

Reg. 1062 Liv. 3 - Reg. 39

23 AGO 1989

CONVENÇAO CONDOMINIAL DO CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO CLINICO "DR. ARTHUR DOMINGUES PINTO"

INCORPORADORA NOGUEIRA - EMPREENDIMENTOS, REPRESENTAÇOES E COMERCIO DE IMOVEIS LTDA, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede nesta cidade de Santos, à rua Lucas Fortunato no. 159, inscrita no C.G.C./M.F. sob no. 48.684.377/0001-33 neste ato representada por seu sócio, dr. CASSIO NOGUEIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade R.G. no. 1.850.554-SSP/SP e inscrito no C.P.F./M.F. sob no. 017.87.698-04, residente e domiciliado em Santos, vem expor e requerer a V.Sa. o seguinte:

PRIMEIRO

Que a ora requerente é senhora e legítima possuidora de "**UM TERRENO à avenida Bernardino de Campos no. 562**, medindo 25,25 metros de frente para a citada avenida Bernardino de Campos, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado (lado da praia), com o prédio no. 564, de prropriedade de Julio Vitali, de outro lado (lado da cidade) com o prédio de no. 558 da mesma avenida, de propriedade de Antonio Duarte Moreira e, no fundos com os prédios nos. 79, 81 e 83 da rua Paraíba e imóveis de propriedade de José Augusto de Lima e José Gonçalves Malheiros, onde mede 25,25 metros, perfazendo a área total de 1.262,50 metros quadrados.

SEGUNDO

No terreno em apreço, foi construido um prédio contendo 77 (setenta e sete) unidades autônomas comerciais, designadas como "salas" (consultorios) denominado **EDIFICIO CENTRO CLINICO "DR. ARTHUR DOMINGUES PINTO".**

TERCEIRO

Que, ela requerente, pela presente requer o registro da convenção condominial que regerá a vida condominial do edifício supra mencionado, a qual é redigida nos seguintes termos:

CONVENÇAO CONDOMINIAL

O **CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO CLINICO "DR. ARTHUR DOMINGUES PINTO"**, é instituido em condomínio de conformidade com o disposto nas leis no. 4.591/64 e outras pertinentes a matéria e terá as relações entre condominos titulares de unidades autônomas, regulamentadas pela presente convenção condominial e, nos casos eventualmente omissos, pela legislação especial e geral que funcionarão supletivamente.

10 JUL 2001

SELO DE AUTENTICIDADE SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO AUTENTICAÇÃO TH 457227

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

CLAUSULA SEGUNDA

O CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO CLINICO "DR. ARTHUR DOMINGUES PINTO", foi construido de concreto armado, à avenida Bernardino de Campos, 562, em Santos, e será constituido de partes indivisíveis e inalienáveis de propriedade e uso comum dos titulares de unidades autônomas, que serão de uso e propriedade exclusiva de seus respectivos titulares, sendo compostos de 77 (setenta e sete) unidades autonomas de destinação comercial, designados como "salas" (consultórios) e distribuidos à raão de onze salas comerciais em cada um dos andares-tipo que vão do terceiro ao nono andares.

Assim sendo, o edificio é assim descrito:

SUB-SOLO

Contém uma rampa de acesso ao pavimento térreo, uma caixa d' água subterrânea com capacidade de 27.000 litros, um hall de acesso, um hall social, um hall de serviço, quatro elevadores, sendo: dois elevadores sociais, um elevador de serviço e um elevador de acesso para o funcionário garagista; um depósito de lixo, um depósito de materiais, uma escada interna de acesso ao pavimento térreo e vagas para estacionamento de veículos.

TERREO

Confrontando pela frente com um recuo de 5,00 metros, pelo lado direito de quem de frente olha com um recuo de 2,50 metros e com os fundos com um recuo de 2,00 metros. Contém uma rampa de acesso para veículos, uma escada para acesso à área social, um hall social, um hall de serviço, um hall de acesso, quatro elevadores, sendo: dois elevadores sociais, um elevador de serviço e um elevador de acesso para o funcionário garagista; um jardim, uma sala de controle, uma sala para administração da garagem, uma escada de acesso interno ao primeiro andar, uma rampa de acesso ao primeiro andar, uma rampa de acesso ao sub-solo, um sanitário e vestiário para funcionários, uma sala de medidores, um apartamento de zelador, contendo, uma sala, um dormitório, um banheiro, uma cozinha e

SELO DE AUTENTICIDADE
AUTENTICAÇÃO
TH 457228

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

uma área de serviço; e, vagas para estacionamento de veículos.

1º ANDAR - GARAGEM (MEZANINO)

Confrontando pela frente com um recuo de 5,00m, pelo lado direito de quem de frente olha com um recuo de 2,50m, pelo lado esquerdo de quem de frente olha com um recuo de 2,00m.
Contém uma rampa de acesso ao andar térreo, uma rampa de acesso ao 2º andar, um hall social, um hall de serviço para a escada, uma escada de acesso interno ao 2º andar, um deposito, quatro elevadores, sendo: dois elevadores sociais, um elevador de serviço e um elevador de acesso para o funcionário garagista; e, vagas para estacionamento de veículos.

2º ANDAR - GARAGEM - (MEZANINO)

Confrontando pela frente com um recuo de 5,00m, pelo lado direito de quem de frente olha com um recuo de 2,50m pelo lado esquerdo de quem de frente olha com um recuo de 2,50m, pelos fundos com um recuo de 2,00m:
Contém uma rampa de acesso ao 1º andar, um hall social, um hall de serviço, um acesso para escada , uma escada de acesso interno ao 3º andar, um deposito, quatro elevadores, sendo: dois elevadores sociais, um elevador de serviço e um elevador de acesso para o funcionário garagista e vagas para estacionamento de veículos.

PAVIMENTOS-TIPO (3º-4º-5º-6º-7º-8º e 9º andares)

Confrontando pela frente com um recuo de 4,00m, pelo lado direito de quem de frente olha com um recuo de 3,50m, pelo lado esquerdo de quem de frente olha com um recuo de 3,50m, e pelos fundos com um recuo de 3,50m.
Do 3º ao 9º andar situam-se as salas chamadas unidades tipo, por serem idênticas entre si e situarem-se na mesma prumada sendo que o número que antecede a unidade designa o pavimento tipo e, o número seguinte (unidade) é o da unidade tipo.
Além das unidades tipo, estes andares contém: um

SELO DE AUTENTICIDADE SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO TH 457229

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

corredor de circulação, um hall de serviço, dois elèvadores sociais, um elevador de serviço e uma escada de acesso interno.

CLÃUSULA TERCEIRA - Das coisas de uso e propriedade comum.

São partes de uso e propriedade comuns a todas os condôminos titulares das unidades autônomas que ' comporão o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTRO CLINICO "Dr. ARTHUR DOMINGUES PINTO ", além das enunciadas nesta petição e das genèricamente referidas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1.964, as áreas para estacionamento de automóveis situadas ' nos sub-solo, andar tèrreo e mezaninos, as paredes externas do edifício, as paredes internas divisó-' rias entre as unidade autônomas e as coisas comuns os ornamentos da fachada, os dutos de água pluvial as tubulações de água, esgoto, força, telefone e interfone, o tubo e o terminal das lixeiras, as caixas d'água, a escadaria, as máquinas e sua casa as cabinas, porta e acessórios dos elevadores, todo o sub-solo, todo o andar tèrreo e todo os 2 andares mezaninos o apartamento do zelador e as áreas cobertas do andar de cobertura, bem como todas' as partes ou coisas que se destinem ao funcionamento e utilização geral do condôminos, coletivamente isso além do terreno onde será construido o condomínio, com uma área de 1.262,50m^2.

GARAGENS

As garagens são coisas de uso e propriedade comuns não havendo vagas demarcadas, de modo que a movi-' mentação dos veículos é sujeita a manobras.

Nas garagens, cada sala terá direito a estacionar' 2 (dois) automóveis de passeio.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As coisas e dependências comuns, anteriormente referidas, pertencem aos proprietários de unidades ' autônomas do CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO CLINICO ' " DR. ARTHUR DOMINGUES PINTO" nas seguintes percentagens:

AUTENTICAÇÃO
Declaro que esta cópia reprográfica, a
que me foi apresentada, é fiel ao original do que dou fé
10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
TH 457230

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

SALAS DE FINAL "1", "2" e " 10 " - 1,385498%

SALAS DE FINAL "3","4","5","6"
"7","8" e "9" - 1,274867%

SALAS DE FINAL " 11 " - 1,205150%

PARÁGRAFO SEGUNDO

O uso das coisas pelos condôminos é limitado pelo' direito dos demais, respondendo pessoalmente os condôminos por prejuízos que venham a ser causados às coisas comuns, por locatários, dependentes, comodatários, empregados ou detentores da unidade ' autônoma a qualquer título.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As partes que sirvam ao trânsito dos condôminos ' deverão estar sempre livres e desempedidas, ficando claro que, quaisquer objetos encontrados pela ' Administradora, obstruindo a circulação, poderão ' ser por ela arrecadados, ficando o seu proprietá-' rio obrigado ao reembolso de armazenamento e no pagamento da multa prevista na Cláusula 13º.

PARÁGRAFO QUARTO

O uso das garagens, que constituem partes comuns , será regualdo pelo disposto na Cláusula 12º desta' Convenção.

CLÁUSULA QUARTA

São unidade autônomas de uso exclusivo as 77 (se-' tenta e sete) unidades autônomas comerciais, consistindo estas em salas distribuidas a razão de 11 salas por andar, correspondendo a três tipos diferentes especificos e uniformes, estando assim descritos e confrontandos, tomada a confrontação a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

partir da posição de quem da Av. Bernardino de Campos olha para o prédio.

SALAS TIPO 01

Números 101,201,301,401,501,601,701, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com o recuo de 4,00m e pelo outro lado com as salas tipo 03, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,385498%, no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 02

Números 102,202,302,402,502,602 e 702, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo; contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com o recuo de 4,00m e pelo outro lado com as salas tipo 04, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,385498% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 03

Números 103,203,303,403,503,603 e 703, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo; contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontado pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 01 e, pelo outro lado com o corredor de circulação a escada de acesso interno, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,274867% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 04

Números 104,204,304,404,504,604 e 704, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º, pavimento tipo; contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as

SELO DE AUTENTICIDADE
AUTENTICAÇÃO
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
TH 457232

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

salas com o corredor de circulação, pelos fundos com recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 02 pelo outro lado com as salas tipo 05, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,274867%, no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 05

Números 105,205,305,405,505,605 e 705, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 04 e pelo outro lado com as salas tipo 07, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,274867% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns..

SALAS TIPO 06

Números 106,206,306,406,506,606 e 706, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com o elevador social, o elevador de serviço e as escadas de acesso interno e, pelo outro lado com as salas tipo 08, correspondendo-lhe uma fração ideal 1,274867% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 07

Números 107,207,307,407,507,607 e 707, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contemdo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 05 e, pelo outro lado com as salas tipo 09, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,274867% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 08

Números 108,208,308,408,508,608 e 708, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e

SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
AUTENTICAÇÃO
TH 45723

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 06 e, pelo outro lado com as salas tipo 10 correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,274867% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 09

Números 109,209,309,409,509,609 e 709, respectivamente no 1º.2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 07 e, pelo outro lado com as salas tipo 11, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,274867% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 10

Números 110,210,310,410,510,610 e 710, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários e um poço de iluminação e ventilação, confrontando pela frente, por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 08 e, pelo outro com o recuo de 3,50m, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,385498% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

SALAS TIPO 11

Números 111,211,311,411,511,611 e 711, respectivamente no 1º,2º,3º,4º,5º,6º e 7º pavimento tipo, contendo cada uma delas dois sanitários , confrontando pela frente por onde se tem acesso a sala, com o corredor de circulação, pelos fundos com o recuo de 3,50m, por um dos lados com as salas tipo 09 e, pelo outro lado com um recuo de 3,50m, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,205150% no terreno e demais coisas de uso e propriedade comuns.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Qualquer modificação na constituição das unidades autônomas somente poderá ser efetuada com o consentimento expresso do Síndico do Condomínio ao qual, consultados técnicos, fica assegurado o dereito de não autorizar as

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

.modificações, desde que possam afetar a segurança do Condomínio, sua estética ou as partes comuns do mesmo.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Os reparos que necessitem as unidades autônomas, desde ' que internos, deverão ser feitos exclusivamente por seus proprietários, ficando certo que, se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns do Edifício, de-' penderão do consentimento expresso do Síndico.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Se os reparos referidos no parágrafo anterior não forem' efetuados pelos proprietários da respectiva unidade autô noma, e estejam ou possam vir a afetar partes comuns do Edifício, a Administração poderá mandar efetua-los inde-pendentemente da vontade do proprietário de tal unidade' autônoma, cobrando do mesmo todas as importâncias dispen didas com tais reparos, acrescidas da multa de 20% (vin-te por cento) e dos juros de 1% (um por cento) ao mês, co brança essa que será efetuada pela mesma via judicial ' que comportar as despesas do Condomínio.

CLÁUSULA QUINTA - Dos direitos dos Condôminos

É assegurado a cada condômino o direito de:

1. usar, gozar, dispor e alienar sua unidade autônoma ' respeitada a destinação do imóvel e resguardada a se-gurança e a solidez do edifício, de acordo com as nor mas estabelecidas pela presente Convenção e respeita-das as relações de vizinhanças, de modo a não causar dano às demais unidades autônomas ou a seus proprietá rios, usuários, comodatários, locatários ou detento-' res a qualquer;

2. convocar a Assembléia Geral, pela forma prescrita nes ta Convenção, a ela comparecer, discutir, votar e ser votado, desde que esteja quites com as despesas de Condomínio ou multa aplicada pelo Síndico;

3. usar e gozar das partes comuns do Condomínio, respei-tadas as normas de convivência social e o princípio ' da co-existência de direitos e deveres;

4. ser escolhido para Síndico, Subsíndico, ou membro do Conselho Consultivo;

5. examinar os livros, arquivos, faturas e outros docu-'

SELO DE AUTENTICIDADE SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO AUTENTICAÇÃO TH 457235

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

mentos referentes à Administração e pedir ao Síndico esclarecimentos, recorrendo à Assembléia Geral, em caso de recusa.

6. propor à Assembléia as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
7. formular queixas e reclamações, em termos e por escrito, ao Síndico;
8. possuir chaves de acesso ao prédio;
9. modificar interiormente a sua unidade autônoma, desde que observado o disposto no parágrafo primeiro da cláusula 4º.

CLÁUSULA SEXTA - Das obrigações dos condôminos

Cada condômino se obriga por si, seus familiares, dependentes, locatários, comodatários, convidados, agregados, e quaisquer outros que, a qualquer título, se utilizam de sua unidade autônoma.

1. a não dar à sua unidade autônoma uso ou destinação diferente da prescrita nesta Convenção;
2. a não usar as coisas comuns em fins diversos a que se destinam;
3. a não obstruir as passagens e vias, vestíbulos, escadas, corredores, patamares e demais partes comuns do Condomínio;
4. a não permitir a crianças o uso dos corredores e áreas comuns, bem como dos elevadores, para folguedos de qualquer natureza;
5. a não mudar a forma externa da fachada do Edifício nem a distribuição interna da sua unidade autônoma salvo se autorizado pelo Síndico, nos termos do disposto nesta Convenção;
6. a não decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas do Edifício com tonalidades diversas das empregadas no Conjunto;
7. a não alugar ou alienar sua unidade autônoma sem dar ciência ao locatário ou alienatário das restrições e proibições constantes desta Convenção, fazendo-as constar do respectivo instrumento;
8. a não lançar mão de qualquer processo de aquecimento, cocção ou iluminação suscetível de ameaçar a segurança do prédio;

Autentico a presente cópia reprográfica.
SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PUBLICO DELEGADO
AUTENTICAÇÃO
TH 457236

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

9. a não exibir cartazes, inscrições, anúncios ou quaisquer letreiros de publicidade nas janelas, fachadas ou outras partes comuns;
10. a não ceder ou alugar sua unidade autônoma a pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes, que possan vir a comprometer o bom nome e a reputação do Edifício , usar ele condômino, sua unidade autônoma, de modo contrário à moral ou aos bons costumes;
11. a não ceder, qualquer que seja o título, sua unidade autônoma a clubes carnavalescos, de jogo, dança, escola ou quaisquer associações, inclusive de fins políticos;
12. a não utilizar aparelhos de qualquer espécie ou destinados a qualquer fim, que produzam ruído insuportavel, qualquer que seja a hora, bem como aparelhos normais de rádio, eletrola, televisão ou outros, depois das 22:00 horas e antes das 8:00 horas, salvo em casos excepcionais, comunicados previamente ao Síndico e por este aprovados, ou volume baixo, condizente com o horário;
13. a não expor ou apoiar nos peitoris ou amuradas da unidade autônoma, mesmo em sua área de serviço, vasos ou quaisquer outros objetos que possam constituir perigo a eventuais transeuntes que se encontrem nas áreas que circundam o prédio;
14. a não utilizar os empregados do Condomínio em serviços de seu exclusivo interesse;
15. a não colocar toldos externos, salvo se autorizados pelo Síndico, de cuja decisão negatória caberá recurso para a Assembléia Geral;
16. a não manter ou guardar substâncias perigosas à segurança do Edifício ou de seus condôminos, tais como: inflamáveis, explosivos, voláteis, corrosivos, etc., sob pena de ser pedida pelo Síndico a intervenção da autoridade policial competente;
17. a não estender, bater ou secar tapetes, roupas, lençois, etc., nas janelas ou outros sítios fronteiros e visíveis do exterior;
18. a não fazer em sua propriedade exclusiva qualquer instalação que importe em sobrecarga para a estrutura do Edifício, sem o consentimento prévio do Síndico, de cuja decisão negatória caberá para a Assembléia Geral;

AUTENTICAÇÃO
10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
TH 457237

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

19. a não fazer uso de fogão que não seja a gás ou a eletricidade, vedado terminantemente o emprego de outros tipos;
20. a não lançar papéis, lixo cigarros ou qqaisquer outros objetos sólidos, senão pelo coletor de lixo, ou em local indicado pelo Síndico, e sempre em embrulhos indesmanchâveis, assim como não projetar líquidos de qualquer espécie em direção às partes comuns;
21. a não fazer de sua sala reparos suscetíveis de interessar às coisas comuns, sem prévia autorização do Síndico, de cuja decisão negatória caberá recurso para a Assembléia Geral;
22. a prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembléia Geral, os principios convencionados e a ordem administrativa do Condomínio, bem como não desviar o pessoal da Administração do Condomínio dos seus deveres funcionais;
23. a não permitir a prática de serviço doméstico fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;
24. a fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias, em caso de moléstias infecto-contagiosas graves;
25. a não manter animais em sua unidade autônoma, exceto de caráter ornamental, desde que sejam de pequeno porte e não incomodem os demais condôminos:
26. a permitir a entrada do Síndico e das pessoas que o acompanhem no interior da sua unidade autônoma, quando isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo ou ainda, para simples constatação de irregularidade:
27. a fazer por sua conta exclusiva os reparos em sua unidade autônoma e a contribuir para as despesas gerais na forma que venha a ser fixada pela Assembléia Geral
28. a comunicar o seu endereço ao Síndico, em caso de mudança;
29. Não fumar, nos elevadores, escadarias e halls de entrada;
30. a cumprir todas as disposições da Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964.

CLÁUSULA SÉTIMA - Das Assembléias Gerais,

São atribuições da Assembléia Geral entre outras;

1. Discutir e fixar, anualmente, o orçamento das despe-

AUTENTICAÇÃO
10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
TH 457238

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

sas do condomínio, levando em conta o valor usual d
ordenados e gastos;

2. Discutir e votar alterações à presente Convenção Condominial;
3. Fixar a participação dos condôminos nas despesas extraordinárias indispensáveis;
4. Eleger o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo
5. Exigir prestações de contas ao Síndico, aprovando-as ou reijeitando-as;
6. Fixar a remuneração do Adminstrador e os salários dos funcionários do Condomínio;
7. Aprovar, modificar ou reformar as deliberações do Síndico, quando contrárias ao interesse coletivo ou à finalidade do Condomínio;
8. Deliberar sobre tudo quanto respeite à conservação do patrimônio comum e à vida do Condomínio;
9. Conhecer dos recursos dos condôminos contra atos da administração conhecendo das suas pretenções, desde que não contrárias aos interesses condominiais;
10. Julgar as penalidades impostas aos condôminos pelo Síndico, na forma prescrita nesta Convenção;
11. Designar representantes ou procuradores com poderes especiais, em pleitos que transcedem os limites da administração ordinária;
12. Destituir o Síndico ou o Subsíndico, por prática de atos que contrariem esta Convenção;
13. Aprovar ou rejeitar o Administrador, delegado pelo Síndico;

A) DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

A Assembléia Geral Ordinária, convocada pelo Síndico através do Administrador, realizar-se-á na segunda quinzena de janeiro de cada ano, precedendo-a avisos afixados nos locais de acesso ao Edifício além da carta registrada ou protocolada a cada condômino, com antecedência mínima de 08 (oito) dias.

A Assembléia Geral Ordinária compete:

A.1. Tomar as contas do Síndico, aprovando-as ou reijeitando-as;

A.2. Discutir e votar o orçamento discriminado das despesas para o exercício que se inicia, deliberando, se assim entender, sobre a constituição de fundo de re-

AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia fotográfica qual confere com o original do que dou fé
SANTOS
10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
AUTENTICAÇÃO
TH 457239

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código IcTkMWpm.

serva;

A.3. Eleger o Síndico e Subsíndico e o Conselho Consultivo;

A.4. Fixar a remuneração do Administrador e os salários dos funcionários do Condomínio;

A.5. Discutir e votar a ordem do dias, determinada na convocação.

PARÁGRAFO ÚNICO

A qualquer condôminos é lícito convocar a Assembléia Geral, caso não o faça o Síndico no prazo estabelecido.

B) DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas a qualquer época, pelo Síndico, pelo Subsíndico, pelo Conselho Consultivo ou por condôminos que represente,, no mínimo 1/4 (um quarto) da totalidade dos co-proprietários, consideradas as percetagens ideais nas coisas comuns, ou ainda, por qualquer dos condôminos que deseja recorrer contra decisão do Síndico.

PARÁGRAFO ÚNICO

A convocação de Assembléias Gerais Extraordinárias será feita pela mesma forma prevista para as Assembléias Gerais Ordinárias.

C) DISPOSIÇÕES GERAIS PERTINENTES ÀS ASSEMBLÉIAS GERAIS

C.1. As convocações feitas com antecedências e publicidade prevista nesta Cláusula, indicarão ainda que sumariamente, a ordem do dia, o local e a data da reunião;

C.2. Para as deliberações da Assembléia Geral que importem simples atos de rotina ou de Administração ordinária, inclusive aprovação de contas ao Síndico, fixação de pauta orçamentária para o exercício corrente, realização de benfeitórias necessárias, úteis e não envolvam modificação da estrutura e destinação do imóvel, exige-se, o "quorum" de metade mais uma das quotas-ideais, presentes nas Assembléias;

C.3. Para as deliberações da Assembléias Geral que

10 JUL 2008

SELO DE AUTENTICIDADE
A SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
AUTENTICAÇÃO
TH 457240

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

impliquem em modificação da estrutura ou do aspecto arquitetônico do Edifício e de suas unidade autônomas bem como na realização de benfeitórias meramente voluptuárias, alienação ou cessão das partes comuns do imóvel, exige-se a aprovação de 2/3 das quotas-ideais mas não conseguida esta, poderá a maioria recorrer ao suprimento judicial ficando os dissidentes, quando vencidos, sujeitos às consequências da decisão proferida, inclusive no tocante às obrigações e encargos dela decorrentes.

C.4. As Assembléias Gerais realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de mais da metade dos condôminos que representem outros quinhões ideais e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.

C.5. As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado que escolherá entre os presentes o secretário da mesa, ao qual incumbirá a lavratura da ata dos trabalhos no livro próprio.

C.6. Se uma unidade autônoma pertencer a mais de um proprietário, um deles representará os demais.

C.7. É permitida a representação com poderes especiais irretratáveis mas a escolha não poedrá recair no Síndico, no Subsíndico ou em membro do Conselho Consultivo

C.8. Não terão direito a voto os condôminos que se acharem em atraso no pagamento de suas contribuições ou de multa que haja sido aplicada pelo Síndico;

C.9. A assembléia poderá, dada a natureza do assunto decidir votação secreta, ou decidir-se por permanência continua durante certo número de dias.

C10. É defeso ao condômino votar em matéria que lhe diga respeito exclusivo ou que o beneficie em particular.

C11. É defoso ao condômino trazer à Assembléia casos pessoais não relacionados com o condomínio.

C12. As deliberações tomadas nos termos dos artigos anteriores obrigarão os condôminos dissidentes e os que apesar de notificados, deixarem de comparecer às reuniões.

C13. Aos condôminos dissidentes e ausentes serão enviadas, dentro de 08 (oito) dias, cópias da ata da Assembléia devidamente autenticada sob registro postal, sendo ainda tais atas afixadas em lugar bem visível, no

SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO
AUTENTICAÇÃO
TH 457241

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

.Edifício.

C.14. As atas das Assembléias serão registradas em livro' proprio aberto e encerrado pelo Administrador, que rubricará as suas folhas e manterá em seu poder , à disposição dos condôminos.

C.15. Antes do início dos trabalhos da Assembléia os condôminos lançarão suas assinaturas no livro de pre-' sença, que terá os mesmos requisitos do livro de atas e permanecerá sob a mesma guarda.

C.16. As atas serão redigidas pelo secretário e receberá' uma vez aprovadas, as assinaturas de todos os condô minos presentes, salvo aqueles que por haverem vota do contrariamente, não queiram subscreve-las.

CLÁUSULA OITAVA - Dos encargos comuns

Constituem-se em encargos comuns do Condomínio e que deverão ser suportados por todos os proprietários ' das unidades autônomas, e na proporção de suas frações ' ideais:

1. O prêmio do seguro adiante referido na cláusula 9º
2. Os tributos que incidem sobre as partes comuns do Condomínio.
3. As despesas com a administração e pessoal.
4. As despesas com material de conservação e limpeza,e reparação de partes ou dependências comuns.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Se tais reparos forem decorrentes de ação ou omis-' são de algum condômino que haja causado dano às partes co muns, responderá ele integralmente, pelo custo de tais re paros.

5. Os encargos de força, luz, gás, provenientes de seu uso nas partes comuns.
6. O seguro de acidente de trabalho.
7. As obrigações trabalhistas e previdenciárias.
8. Quaisquer outras despesas que visem a conservação' de serviços necessários ao bom funcionamento do Edi fício.

A) DISPOSIÇÕES GERAIS

A.1. As despesas comuns serão fixadas anualmente pela !

10 JUL 2000

SELO DE AUTENTICIDADE

TH 457242

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

Assembléias Geral Ordinária, respeitada a proporcionalidade estabelecida na cláusula 3º desta Convenção.

A.2. As quantias que corespondem a cada unidade autônoma no rateio das despesas comuns, deverão ser pagas pelos seus proprietários ao Administrador indicado pelo Síndico, até o décimo dia de cada mês subsequente àquele em que as despesas se realizarem, sob pena de cobrança de conformidade com o disposto na C.P.C. e na Lei 4.591, ar. 12 § 2º.

A.3. O Administrador indicado pelo Síndico, responderá perante o Condmínio pela conta devida, se dentro de 60 (sessenta) dias, após o prazo fixado na alínea "A2", destas disposições gerais não der início à cobrança judicial contra os condôminos inadimplentes.

A.4. O atraso, pelos condôminos, no pagamento das despesas e encargos comuns, acarretará a incidência de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, e da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor das despesas as quais não serão recebidas sem o resgate dessas obrigações, sendo que na hipótese de ser o débito igual ou superior a 6(seis) meses, será procedida aplicação dos índices levantados para as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

CLÁUSULA NONA

O Edifício objeto do Condominio será obrigatóriamente segurado, na totalidade nos termos do capítulo IV (artigos 13/18) da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, contra incêndio, terremoto, ciclone, raio e responsabilidade civil, em companhia de reconhecida idoneidade, à escolha do Síndico observadas as disposições seguintes:

1. O seguro será feito por valor global que represente o justo valor do Edifício, especificando-se, na apólice o valor de cada unidade autônoma:

2. Verificado o sinistro que destrua mais de 2/3 (dois terço) do Edificio e a impossibilidade de reconstrução em razão de impedimentos criados pelas autoridades públicas, a Assembléia Geral se reunirá imediatamento, deliberando sobre a reconstrução

SELO DE AUTENTICIDADE SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO AUTENTICAÇÃO TH 457243

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

do prédio ou venda de terreno e materiais, e elegerá uma comissão de condôminos com poderes especiais para:

a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário previamente designado pela Assembléia;
b) entender-se com as autoridades de que dependa o licenciamento da reconstrução para o fim de remover as dificuldades eventualmente levantadas;
c) abrir concorrência para a reconstrução do Edifício ou de suas partes destruídas na forma estabelecida pela Assembléia;
d) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final caso a Assembléia não julgue mais acertada para tal a designação de profissional especializado;
e) prestar contas à Assembléias, mensalmente, a respeito do andamento das obras de reconstrução:

3. Não sendo a indenização paga pela seguradora suficiente para fazer face à reconstrução do Edifício, concorrerão os condôminos para a cobertura de diferença na proporção de seus quinhões, ou, tendo a Assembléia decidido sua não reconstrução, a comissão efetuará um esboço de partilha da importância recebida pelo sinistro, da seguradora, apresentando à Assembléia para aprovação.
4. A minoria não poderá ser obrigada a concorrer para a reconstrução do Edifício devendo, na hipótese, serem adquiridas suas cotas partes de terreno, pelos demais condôminos, mediante avaliação judicial observadas as disposições processuais contidas no arrtigo. 15 da Lei nº 4.591.
5. Cada condômino poderá individualmente e independentemente, por sua conta e risco, segurar sua unidade autônoma, o que não o desobriga de concorrer para as despesas com o seguro da totalidade do prédio.
6. Na hipótese de condenação do Edifício pelo poder Público, proceder-se-á, no que couber, de acordo com o disposto para a hipótese de sinistro com ruina total, ressalvado o QUORUM para a decisão que será de 2/3 (dois terços da fração ideal do terreno do condomínio).
7. Na hipótese de serem destruídos menos de 2/3 (dois terços) do Edifício, o Síndico providenciará o

10 JUL 2000

SELO DE AUTENTICIDADE

TH 457244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

recebimento do seguro e a reconstrução das partes destruídas.

8. O "quorum" para as deliberações desta Cláusula, ressalvado o ítem 6 será de metade mais uma das frações ideais do terreno do Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA - Da arrecadação das despesas comuns.

Compete ao Síndico dp Condomínio a arrecadação das despesas e encargos comuns, compreendido o seguro, o que será feito através do Administrador por ele, Síndico, delegado.

1. Para atender a essas despesas, o administrador elaborá orçamento anual, e promoverá a cobrança por mês vencido, das importâncias, cujo montante será objeto de registro contábil mantido e escriturado pelo administrador.
2. Todas as despesas e encargos deverão ser atendidos pelo administrador, promovendo este, mensalmente a cobrança dos condôminos, das quantias à reposição do montante dispendido, mediante demonstração de despesas e do rateio proporcional.
3. Se houver necessidade de fazer o administrador adiantamentos do numerários existente, cobrará juros de 1% (um por cento) ao mês.
4. O Pagamento das despesas e encargos comuns deverá ser feito pelos condôminos até e décimo dia de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de cobrança de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito.
5. Se ocorrendo a hipótese prevista na alínea "A2" da Cláusula 8º (Disposições Gerais) , tiver o Síndico necessidade de recorrer aos meios judiciais para cobrar dos condôminos as quantias provinientes das despesas e encargos comuns, responderão esses mesmos condôminos pelos honorários do advogado contratado pelo administrador, pelas custas judiciais e demais despesas realizadas.
6. Para atender as despesas com obras de conservação , reforma e melhoramento não previstas no orçamento à cobertura das despesas normais não pagas pelos condôminos, fica instituído um FUNDO DE RESERVA que.

10 JUL 2000

SELO DE AUTENTICIDADE

TH 457245

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

obedecerá às seguintes disposições:

a) integralização, mediante cobrança de um adicional de 10% (dez por cento) sobre o total da despesa mensal a ser cobrado pelo administrador, até o limite de 48 (quarenta e oito) salários vigentes na região e, em sendo atingido o limite, o adicional será reduzido para 5% (cinco por cento):

b) serão incorporados ao FUNDO DE RESERVA todas as multas a serem aplicadas aos condôminos:

c) depósito em banco de reconhecida idoneidade, a critério do Síndico, que proporcione rentabilidade igual à cadernetas de poupança ou outras entidades ligadas ao Sistema Financeiro do B.N.H., a fim de que os valores estejam sempre atualizados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Do Síndico e do Conselho Consultivo

1. A administração do Condomínio será exercida pelo Síndico e pelo Subsíndico, pessoas físicas, condôminos, eleitos pela maioria de votos em Assembléia Geral, através e sob controle do Conselho Consultivo, eleição essa que se fará pelo período de 1 (um) ano, admitida a reeleição.

2. As funções do Síndico e do Subsíndico serão exercidas gratuitamente.

3. O Síndico e o Subsíndico poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembléia Extraordinária , com voto dos condôminos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais, desde que não cumpram as obrigações que lhes são atribuídas pela presente Convenção e pela Lei.

4. Ao Síndico compete, além das atribuições específicas concernentes à função:

a) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção e as deliberações da Assembléia;

b) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, nas matérias de sua alçada;

c) exercer a Administração do Edifício, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, fazendo cumprir as decisões das Assembléias Gerais;

d) delegar as atribuições burocráticas das adminis-

AUTENTICAÇÃO
10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
TH 457246

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

. tração a terceiro especializado sob sua inteira ' responsabilidade, inclusive a um porteiro ou zelador, que como proposto exercerá no prédio, as funções constantes na letra "C" anterior;

e) admitir e demitir empregados:

f) ordenar reparos e efetuar pagamento das despesas' extraordinárias até o valor de 10 (dez) salarios' mínimos regionais;

g) convocar a Assembléia Geral Ordinária das Datas ' fixadas, e as extraordinárias por iniciativa propria e por provocação dos condôminos;

h) abrir, movimentar e fechar contas bancárias;

i) prestar contas à Assembléia Geral e ao Conselho ' Consultivo sobre atos de sua gestão;

j) elaborar e fazer presente à Assembléia Geral Ordinária a previsão das despesas para o exercício ' que se inicia:

l) expedir instruções de serviços;

m) fornecer cópias autênticas das atas das Assembléias Gerais e do livro de registro de presenças, bem como comunicar até 08 (oito) dias após, aos condôminos, as decisões das Assembléia Gerais;

n) manter em dias a escrituração dos livros contábeis;

o) cobrar, amigável ou judicialmente, as contas do ' Condomínio fixadas pela Assembléia Geral, bem como as multas aplicadas por infração desta Convenção;

p) aplicar as penalidades referidas na presente Convenção, das quais, caberá recurso à Assembléia Geral;

q) dar imediata ciência à Assembléia Geral das citações judiciais que receber;

r) entregar aos seus sucessores contra recibo, todos os livros e documentos da Administração do Condomínio;

s) remeter aos condôminos, mensalmente, relatórios demonstrativos das contas do Condomínio;

5. No exercicio normal de suas atribuições o Síndico não será pessoalmente responsavel pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do condomínio,' mas responderá pelos prejuízos a que der causa '

AUTENTICADO
SANTOS
10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
TH 457247

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

por dolo ou culpa, bem como pela pratica dos atos que excedam os poderes da administração;

6. Fica expressamente facultado ao Síndico vedar a entrada no prédio de pessoa que possa comprometer a reputação do Condomínio;

7. O Conselho Consultivo compor-se-á de 3 (três) membros efetivos, todos condôminos, eleitos pelo período de 1 (um) ano;

8. Compete ao Conselho Consultivo:

a) Fiscalizar a atividade do Síndico e do Subsíndico

b) Examinar-lhes as contas e oferecer parecer sobre as mesmas.

c) Levar ao conhecimento da Assembléia Geral as irregularidades verificadas na Administração do Condomínio.

d) Convocar a Assembléia Geral.

e) Abrir e encerrar o livro "caixa" e rubricar suas folhas.

f) Homologar a pena de demissão imposta ao Síndico e ao Subsíndico.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As funções do Conselho Consultivo serão gratuitas mediante rodízio.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Caberá ao Subsíndico exercer todas as atribuições do Síndico, no impedimento e ausências deste, ainda que eventuaus e momentâneas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Das Garagens

1. As garagens ou estacionamento para automóveis são propriedade comuns de todos os condôminos, sendo o seu uso privativo dos mesmos, condôminos, na forma do disposto nesta cláusula.

2. Cada condômino terá direito a guarda de 2 (dois) veículos de passageiros ou utilitários.

3. O condomínio manterá manobrista nas áreas destinadas a estacionamento.

10 JUL 2000

SELO DE AUTENTICIDADE

TH 457248

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

4. Fica expressamente proibida a lavagem de veículos bem como o seu conserto, no interior das garagens ou nas áreas comuns.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Das Penalidades.

1. A infração do disposto na presente Convenção por parte de qualquer condômino ou usuário autônomo seja a que título for, sujeitará o condômino ação cominatória competente e à multa correspondente a ser imposta pelo Síndico, no valor de (cinco) a 10 (dez) OTN'S a qual reverterá em benefício do Condomínio.
2. Os condôminos em atraso no pagamento das respectivas contribuições condominiais e das multas impostas ficarão sujeitas ao pagamentocdos juros de 1% (um por cento) ao mês contados da data fixada para o recolhimento, além da multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito e das despesas judiciais e extra-judiciais, além dos honorários do advogado a ser contratado pelo Administrador, sendo que, na hipótese de ser o atraso igual ou superior a 6 (seis) meses, será o débito atualizado mediante a aplicação das médias de correção monetaria levantada para as obrigações reajustáveis do Tesouro Nacional.

PARÁGRAFO ÚNICO

Compete ao Síndico a cobrança das penalidades, cabendo a iniciativa em caso de omissão, a qualquer condômino.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Regulamento Interno

1. O CONDOMINIO EDIFICIO CENTRO CLINICO "DR.ARTHUR DOMINGUES PINTO", será composto de unidades autônomas, para uso comercial, destinadas unica e exclusivamente para a areas médica e odontologica , razão pela qual não será tolerada a prática de quaisquer atos que importem na violação das regras de boa moral ou bons costumes, solicitando-se, em caso de infração o concurso da autoridade policial

10 JUL 2000
SELO DE AUTENTICIDADE
Td 457249

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

sem prejuízo das multas previstas neste regulamento e na Convenção Condominial.

2. Os Empregados do Condomínio não poderão ser utilizados em serviços de interesse particular do condomínio.

3. Não serão permitida a utilização de aparelhos de qualquer espécie ou destinados a qualquer fim que produzam ruído insuportável, qualquer que seja a hora, bem como aparelhos normais de rádio, eletrola, televisão ou outros, depois das 22.00 horas e antes da 8:00 horas, salvo em casos excepcionais comunicados previamente ao Síndico e por este aprovados, ou em volume baixo, condizente com o horário.

4. A locação, comodato ou empréstimo da unidade autônoma deverá ser comunicada ao Síndico, devendo O condômino das ciência ao ocupante, das normas do presente regulamento.

5. O Síndico terá permissão para visitar as unidades autônomas, sempre que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas relacionadas com o interesse coletivo, ou ainda, para simples constatação de irregularidades.

P R O I B I Ç Õ E S

6. É terminantemente Proibido:

a) exibir cartazes, inscrições, anúncios, ou quaisquer letreiros de publicidade nas janelas, fachadas ou partes comuns;
b) lançar mão de qualquer processo de aquecimento, cocção ou iluminação, suscetível de ameaçar a segurança do Conjunto;
c) praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor , categoria, a estética e o bom nome do Conjunto, bem como o bem estar de seus ocupantes;
d) a prática de jogos infantis nas áreas comuns;
e) fazer uso de fogão que não seja a gás ou a eletricidade, vedado, terminantemente o emprego de outros tipos.

Autentico a presente cópia reprográfica que é fiel e
qual confere com o original do que dou fé
SANTOS
10 JUL 2008
SELO DE AUTENTICIDADE
SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
AUTENTICADA
TH 457250

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.

... fumar nos elevadores, halls sociais ou entrada , corredores e escadarias;

7. Os empregados do Edifício deverão ser tratados ' com respeito e consideração.

8. Qualquer reclamação deverá ser dirigida, de preferência por escrito, ao Síndico ou a Administrador que venha a ser indicado.

9. A inobservância de qualquer das normas do presente regimento, sujeitará o condômino faltoso à aplicação das penalidades previstas na Cláusula' 13ª. da Convenção Condominial.

10. Os casos omissos ou não previstos neste Regimento serão resolvidos pelas mesas condominiais em Assembléia de conformidade com a Convenção e a Legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Disposições Gerais

1. A presente Convenção obriga a todos os condômi-' nos, locatários, comodatários, herdeiros e sucessores a qualquer título, dependentes, agrega-' dos e usuários e somente poderá ser modificada ' por Assembléia geral extraordinária e pelo voto' dos condôminos que representem 2/3 (dois Terços) ou mais das cotas partes ideais.

2. A presente Convenção será registrada no Registro Público competente.

3. Os condôminos se obrigam, em caso de alienação ' de suas cotas-partes ideais de terreno, e respectivas unidades autônomas, locação ou cessão a qualquer título, a fazer constar dos respectivos' títulos de formalização a existência da presente Convenção obrigando os adquirentes, locatários ' ou cessionários a respeitá-la em todos os seus termos.

Fica eleito o fôro da Comarca de Santos, para dirimir ' quaisquer dúvida ou controvérsia porventura oriunda ' da presente Convenção.

Santos, 08 de agosto de 1.990

INCORPORADORA NOGUEIRA LTDA.

SELO DE AUTENTICIDADE TH 457251

Reconheço a firma de Cassi Nogueira

Em test.º da verdade

Santos, 17 AGO 1990 e dou fé

O selo deverá ser pago por verba

5.º Cartório de Notas da Comarca de Santos
Rua Frei Gaspar n.º 110 - Tel. 33-5282
EDMUNDO R. DE MENDONÇA NETO - Tabelião
MARIA JUDITH R. M. O. QUARESMA - Oficial Maior
ARIOSTO DINIZ CASTRO - Escr. Autorizado
ANTONIO LOPES PINHEIRO - Escr. Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/03/2024 às 17:39 , sob o número 10052510820248260562.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código bdJLbSiR.