

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ
ARNALDO MAINCHEIN DE SOUZA - Oficial

Fls.: 0091

Ano: 1991

Nº de ordem	Data	REGISTRO	Referência aos demais livros	Averbações
6.491	15 01 91	CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DOUGLAS . CAPÍTULO I - DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - ARTIGO 1º - O Condomínio deste Edifício será regido pelas disposições legais atinentes, em especial a Lei nº 4591, de 16/12/1964, com as alterações da Lei nº 4864, de 29/11/1965 e pela presente Convenção que regula as relações condominiais, sob seus diversos aspectos. CAPÍTULO II - DAS PARTES DE USO COMUM - ARTIGO 2º - São propriedades de uso comum: a calçada e o calçamento fronteiro do Edifício, as fundações, os pilares, as vigas, as lajes, as paredes externas e interdivisionais, com exclusão das aberturas, o hall de entrada, central de gás, reservatórios de água, portaria, área de recreação, as esquadrias, o compartimento e os quadros de eletricidade e esperas de telefones, o depósito de lixo, os ornamentos da fachada, o espaço aéreo, inclusive das áreas de iluminação e de ventilação e de tudo mais que se destina a servir indistintamente a todas as unidades do Edifício a ser construído. ARTIGO 3º - As partes de propriedade comum, indivisíveis e inalienáveis, destinam-se a servir, indistintamente, a todas as unidades do Edifício. CAPÍTULO III - DAS PARTES DE USO PRIVATIVO - ARTIGO 4º - São unidades de uso exclusivo: a) - as unidades residenciais tipo "A" (nºs. 101, 201, 301, 401, 106, 206, 306, 406, 107, 207, 307, 407, 112, 212, 312 e 412), com a área real privativa de 58,20m², área real de uso comum de 9,705m², perfazendo a área total de construção de 67,905m² e a fração ideal de 23,87m² ou 1,76%; b) - as unidades residenciais tipo "B" (nºs. 102, 202, 302, 402, 105, 205, 305, 405, 108, 208, 308, 408, 111, 211, 311 e 411), com a área real privativa de 57,71m², área real de uso comum de 9,65m², perfazendo a área total de construção de 67,36m² e a fração ideal de 23,66m² ou 1,75%. c) - as unidades residenciais tipo "C" (nºs. 103, 203, 303, 403, 104, 204, 304, 404, 109, 209, 309, 409, 110, 210, 310 e 410), com a área real privativa de 57,64m², área real de uso comum de 9,594m², perfazendo a área total de construção de 67,234m² e a fração ideal de 23,62m² ou 1,74%; d) - as unidades residenciais tipo "D" (nºs. 501, 502, 503, 504), com a área real privativa de 65,406m², área real de uso comum de 10,893m², perfazendo a área total de construção de 76,299m² e a fração ideal de 26,81m² ou 1,975%. e) - as 27 vagas de garagem (nºs. 01 a 27), com a área real privativa de 10,25m², perfazendo a área total de construção de 11,904m² e a fração ideal de 4,18m² ou 0,3%. As unidades supra mencionadas totalizam a área de 3.866,588m². CAPÍTULO IV DO MODO DE USO DAS PARTES - ARTIGO 5º - O uso e fruição das partes de propriedades exclusivas, áreas privativas por seus respectivos proprietários, somente encontram limite na legislação e na presente Convenção, e no bem		

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ
ARNALDO MAINCHEIN DE SOUZA - Oficial

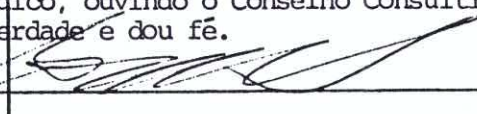
Fls. 0092

Ano: 1991

3

Nº de ordem	Data	REGISTRO	Referência aos demais livros	Averbações
6.491	15 01 91	CONTINUAÇÃO DAS FLS.0091, DESTES LIVROS - CONTINUAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ' RESIDENCIAL DOUGLAS - local e horário da primeira e da segunda convocação a a ordem do dia. PARÁGRAFO ÚNICO - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de 1/3 do total das frações ideais e, em segunda convocação, trinta minutos após, com qualquer número. ARTIGO 19º - A Assembléia Geral Extraordinária reunir-se-á, a qualquer tempo, convocada pelo Conselho Consultivo ou por condôminos que representarem 1/4, no mínimo, da massa condominial, sempre que o exigirem os interesses comuns. PARÁGRAFO 1º - A Assembléia Geral Extraordinária, convocada por qualquer dos condôminos, não reunir-se-á se, a presença mínima de metade mais uma das frações ideais. PARÁGRAFO 2º - A Assembléia Geral Extraordinária, convocada pelo Conselho Consultivo, não reunir-se-á sem a presença mínima de seus membros. ARTIGO 20º - Para autenticidade das decisões tomadas em Assembléia, haverá um Livro de Atas, com todas as páginas rubricadas pelo Síndico, onde serão lavradas as atas das Assembléias. CAPÍTULO IX - DA RECEITA E DA DESPESA DO CONDOMÍNIO - ARTIGO 21º - As despesas para conservação e manutenção dos serviços e partes comuns, de divisão proporcional, bem como as das suas respectivas frações ideais, serão de conformidade com o orçamento aprovado em Assembléia Geral. PARÁGRAFO ÚNICO - Dentre as despesas do presente artigo, enunciam-se, expressamente - a) - despesas de impostos e taxas de qualquer natureza, que incidam sobre as partes comuns do imóvel; b) - a remuneração do Síndico e os salários de zelador e dos demais empregados do Condomínio, além da taxa de serviços de empresas especializadas em administração de Condomínio, se for o caso de delegação; e c) - o consumo de energia elétrica, água, telefone, correspondentes ao uso comum. ARTIGO 22º - O condômino, que por ato próprio, de dependente, ou de quem, a qualquer título, ocupe a respectiva unidade, dê causa a aumento de despesas ou causar danos, responderá pelo custeio dos mesmos. ARTIGO 23º - As despesas com reparos de aparelhos e instalações privativas correrão por conta do respectivo proprietário. CAPÍTULO X - DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS. ARTIGO 24º - As despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento, referido na alínea "d", do artigo 17, bem como as obras especiais de reparação e manutenção dos serviços e partes comuns que pelo seu caráter urgente e vulto maior, não possam ser atendidas pelo Síndico. PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas com obras de demolição e reconstrução serão reguladas na forma do Capítulo IV, da Lei nº 4591, de 16/12/1964, com as alterações da Lei nº 4864, de 29/11/1965. ARTIGO 25º - As despesas extraordinárias serão atendidas pelos condôminos, na proporção de suas respectivas frações, mediante orçamento especial aprovado em Assembléia Geral, para tal fim convocada. CAPÍTULO XI - DO SEGURO - ARTIGO 26º - O Edifício será segurado pelo respectivo valor, em Companhia idônea, aprovada pela Assembléia, contra incêndio ou outro sinistro, que possa destruí-lo no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade. PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e as suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos. CAPÍTULO XII - DA FORMA DE PAGAMENTO E COBRANÇA - ARTIGO 27º - Cada condômino concorrerá para as despesas que lhe couberem, da seguinte forma: 1) - as despesas serão pagas ao Síndico, até o 10º dia do mês seguinte ao vencimento; e 2) - as despesas extraordinárias serão pagas ao Síndico, no local designado à época que forem fixadas pela Assembléia Geral, que as autorizarem. ARTIGO 28º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado pela Assembléia Geral, ficará sujeito ao juro moratório de 01% ao mês, além da multa de 20% sobre o débito que será corrigido à data da efetiva quitação do débito, aplicando-se os índices pelo Conselho Nacional de Economia ou órgão similar. ARTIGO 30º - O Síndico promoverá a cobrança das contribuições dos condôminos, a qual poderá ser efetuada por via bancária. PARÁGRAFO 1º - Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida por via executiva, nos termos do artigo 298, inciso X, do Código de Processo Civil, combinado com o parágrafo 2º da Lei 4591, de 16/12/1964. PARÁGRAFO 2º - A Assembléia Geral, por maioria simples, poderá deliberar a constituição do fundo de reserva. CAPÍTULO XIII - DA VIOLAÇÃO DA CONVENÇÃO - ARTIGO 31º - A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente Convenção, sujeitará o infrator à multa correspondente a 10% do salário mínimo vigente, por dia, enquanto durar a infração, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso souber. ARTIGO 32º - Além da multa prevista no artigo anterior, bem como das penalidades do artigo 29, o condômino que estiver em mora com suas contribuições ou em infração à presente Conven-		

Nº de ordem	Data	REGISTRO	Referência aos demais livros	Averbacões
		comum dos condôminos. PARÁGRAFO ÚNICO - O uso dos serviços e partes de uso comum pelos condôminos estará sujeito a que dele não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais condôminos ou moradores. ARTIGO 6º - Além das proibições constantes do artigo 10, da Lei nº 4591, de 16/12/1964, é dever dos condôminos respeitar e fazer respeitar as disposições da presente Convenção, bem como do Regimento Interno e da Assembleia Geral. CAPÍTULO V - DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO - a) - a Administração; b) - o Conselho Consultivo; e c) - a Assembleia Geral. CAPÍTULO VI - DO SÍNDICO - ARTIGO 8º - A administração do Condomínio será exercida pelo Síndico, assessorado pelo Conselho Consultivo, o qual poderá ser um dos condôminos ou pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio. ARTIGO 9º - O Síndico será eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo período de 01 ano, podendo ser reeleito. PARÁGRAFO ÚNICO - Nos casos de afastamento temporário do Síndico, a substituição será feita por um dos membros titulares do Conselho Consultivo, de acordo com a escolha entre si realizada, dentro de 24 horas, da data do afastamento. ARTIGO 10º - A eleição do Síndico, se for pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio, será efetivada pelo mínimo de condôminos que representem 1/3 da massa condominal. ARTIGO 11º - A remuneração do Síndico será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que o eleger, pelo período respectivo, podendo a função ser desempenhada a título gratuito, na hipótese de ser o mesmo, integrante do quadro condominal, cabendo tal decisão à Assembleia. ARTIGO 12º - Compete ao Síndico - a) - representar ativa ou passivamente o Condomínio, em juízo, ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei da presente Convenção, do Regimento Interno inclusive contratando advogado e investindo-o dos poderes que se fizerem necessários; b) - exercer a administração interna do Condomínio; c) - admitir e despedir empregados, fixando-lhes salários nos limites da verba autorizada pela Assembleia Geral, bem como as respectivas atribuições; d) - ordenar serviços de reparos, manutenção ou obras de caráter urgente, nos limites das disponibilidades do Condomínio, sujeitando-as, as que ultrapassarem do consentimento da Assembleia; e) - depositar em estabelecimento bancário de sua escolha, as importâncias do Condomínio, movimentar as respectivas contas sempre que possível, por cheques nominais; f) - manter escrituração, em livros próprios, da entrada e saída de dinheiro, prestando conta de sua administração à Assembleia Geral, acompanhada de relatório com parecer do Conselho Consultivo; g) - efetuar balancetes mensais e semestrais, remetendo cópias a todos os condôminos, mantendo a escrituração e os comprovantes de receita e de despesa à disposição para exame do Conselho Consultivo; h) - assinar proposta de seguro e pagar os respectivos prêmios; i) - cobrar as importâncias devidas pelos condôminos, impor multas previstas pela Lei, Convenção ou Regimento Interno, aplicando o seu produto em obras do interesse do Condomínio; j) - praticar os demais atos de administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e Assembleia Geral, praticando os necessários e indispensáveis atos de caráter urgente e relacionados com o interesse comum. PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico, mediante a aprovação da Assembleia Geral, poderá delegar a pessoal de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, as funções administrativas de que seja titular. CAPÍTULO VII - DO CONSELHO CONSULTIVO - ARTIGO 13º - O Conselho Consultivo será composto por 03 membros, eleitos por período de 01 ano. PARÁGRAFO 1º - O Conselho Consultivo será integrado por condôminos. PARÁGRAFO 2º - A eleição do Conselho Consultivo verificar-se-á na mesma Assembleia que eleger o Síndico. PARÁGRAFO 3º - O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples de condôminos, presentes à Assembleia Geral, tomando os seus votos em função das respectivas frações ideais. ARTIGO 14º - Ao Conselho Consultivo compete - a) - assessorar o Síndico na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio; b) - fiscalizar o exercício das funções do Síndico; c) - dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Síndico à Assembleia Geral; e d) - exercer outras atribuições previstas na legislação desta Convenção, no Regimento Interno ou determinadas pela Assembleia Geral. CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLÉIA GERAL - ARTIGO 15º - A Assembleia Geral dos condôminos é o órgão máximo deliberativo do Condomínio. PARÁGRAFO 1º - As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de "quorum" especial, fixadas nesta Convenção, obrigam todos os condôminos, indistintamente. PARÁGRAFO 2º - Os votos serão tomados em função das frações ideais do terreno e partes de uso comum, de divisão proporcional, de cada unidade. ARTIGO 16º - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente, na segunda quinzena de março, em data fixada pelo Síndico. PARÁGRAFO ÚNICO - Se o Síndico não fixar data da Assembleia Geral Ordinária, até o dia 15 de março, esta poderá ser marcada pelo Conselho Consultivo, ou por 05 dos condôminos. ARTIGO 17º - Além de outros pontos constantes da ordem do dia, a Assembleia Geral Ordinária deverá, obrigatoriamente: - a) - aprovar ou não as contas do Síndico, determinando as medidas que se fizerem necessárias, na hipótese negativa; b) - eleger o Síndico; c) - eleger o Conselho Consultivo; e d) - aprovar, por maioria simples de votos dos presentes, o orçamento para o período administrativo seguinte, inclusive a remuneração do Síndico. ARTIGO 18º - A Assembleia Geral Ordinária será convocada pelo Síndico, com antecedência mínima de 08 dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, comunicando a data,		

Nº de ordem	Data	REGISTRO	Referência aos demais livros	Averbações
		ção, não poderá: 1) - ser eleito Síndico ou membro do Conselho Consultivo; e 2) - votar nas Assembleias Gerais. CAPÍTULO XIV - DO REGIMENTO INTERNO - ARTIGO 33º - Como direito, deveres e vedações aos condôminos, ou a quem, a qualquer título, ocupar as unidades, enunciam-se: I - DIREITOS: a) - dispor e gozar, como lhe aprouver, da unidade que lhe pertence, dentro do estipulado nesta Convenção, e desde que não prejudique os direitos dos demais, nem com-prometa a segurança, a solidez do Edifício ou seu bom nome; b) - usar e gozar das partes de uso comum, porém de forma a não causar danos, embaraço ou incômodo aos demais condôminos ou moradores; c) - examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, bem como solicitar informações ou esclarecimentos do administrador; d) - comparecer à Assembleia Geral e nela discutir e votar livremente. II - DEVERES: a) - contribuir para as despesas comuns do Edifício e efetuar o pagamento no prazo estabelecido na Convenção; b) - zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigido dos funcionários e servidores domésticos c) - cumprir e fazer cumprir o Regimento Interno e a presente Convenção; e d) - permitir o ingresso, em sua unidade, do administrador e de seu preposto, sempre se fizer necessário, para a realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, bem como verificar o cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e para exame das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, a fim de verificar se ocorrem escoamentos comuns ou causando excessos. III - VERBOS: a) - efetuar qualquer serviço fora da respectiva unidade, como a limpeza de telas ou semelhantes, que deverão ser feitos através de aspirador de pó; b) - sacudir, estender secar roupas ou objetos semelhantes nas janelas ou áreas externas, bem como colocar nestes mesmos lugares, vasos, potes com folhagens, etc... A fixação de cartazes, placas, inscrições, visos, anúncios ou letreiros nas fachadas, janelas, vestibulos, corredores ou qualquer outra parte do Edifício, dependerá, exclusivamente, da anuência da Assembleia Geral, que incidirá o rumo a ser tomado; c) - manter animais fora e dentro das unidades do Edifício; d) - perturbar o trabalho dos demais condôminos com ruídos, sejam estes promovidos por instrumentos musicais, auto-falantes, rádios ou televisores, com volume excessivo; e) - lançar lixo por qualquer parte que não seja pelo tubo próprio e devidamente embrulhado; e f) - guardar em qualquer parte do Edifício substâncias inflamáveis, instalações ou materiais susceptíveis de afetar a saúde, o bem estar ou a tranquilidade das demais pessoas ou que possam aumentar o valor da taxa de seguro contra riscos de fogo. CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - ARTIGO 34º Deverão ser comunicados imediatamente ao Síndico: a) - a alienação das unidades privadas, pelo transmitente; e b) - o falecimento, a interdição ou falência, em caso de unidades comerciais, pelos respectivos representantes legais. ARTIGO 35º - Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, posse ou uso da unidade privada, devem os condôminos dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários ou inquilinos, das disposições da presente Convenção, sob pena de permanecerem co-obrigados pelos atos de terceiros. ARTIGO 36º - A presente Convenção somente poderá ser alterada pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais. ARTIGO 37º - A constituição do fundo de reserva será estipulada na primeira Assembleia Geral de condôminos, podendo as demais Assembleias determinarem chamadas extras para o mesmo fundo. ARTIGO 38º - Os casos omissos, não previstos ou advenientes, serão resolvidos pelo Síndico, ouvindo o Conselho Consultivo, ante a realização de uma Assembleia Geral. O realido é verdade e dou fê. O Oficial: 		
AV.1- 6.491	14 02 91	Pelo requerimento datado de 14 de Fevereiro de 1991, da Incorporadora e Proprietária do Edifício Residencial "DOUGLAS", constante da Convenção supra, 6.491, procede-se, nesta data, a retificação do CAPÍTULO III-DAS PARTES DE USO PRIVATIVO, Artigo 4º, da respectiva Convenção, que passa a ter a seguinte redação: "ARTIGO 4º - São unidades de uso exclusivo: a) as unidades residenciais tipo "A" (apartamentos nrs. 101-201-301-401-106-206-306-406-107-207-307-407-112-212-312-412), com a área real privativa de 58,20m², área real de uso comum de 9,713m², perfazendo a área total de construção de 67,913m² e a fração ideal de 24,07m² ou 1,77%. b) as unidades residenciais tipo "B" (apartamentos nrs. 102-202-302-402-105-205-305-405-108-208-308-408-111-211-311-411), com a área real privativa de 57,71m², área real de uso comum de 9,602m², perfazendo a área total de construção de 67,312m² e a fração ideal de 23,87m² ou 1,75%. c) as unidades residenciais tipo "C" (apartamentos nrs. 103-203-303-403-104-204-304-404-109-209-309-409-110-210-310-410), com a área real privativa de 57,64m², área real de uso comum de 9,602m², perfazendo a área total de construção de 67,242m² e a fração ideal de 23,83m² ou 1,75%. d) as unidades residenciais tipo "D" (apartamentos nrs. 501-502-503-504), com a área real privativa de 67,64m², área real de uso comum de 9,657m², perfazendo a área total de construção de 67,297m² e a fração		

Nº de ordem	Data	REGISTRO	Referência aos demais livros	Averbações
AV.1-6.491	14 02 91	(CONTINUAÇÃO DA Averbação AV.1-6.491, fls.92, do Livro 3/AI-Edifício Residencial "DOUGLAS" d) as unidades residenciais tipo "D" (apartamentos nrs.501-502-503-504), com a área real privativa de 67,64m ² , área real de uso comum de 9,657m ² , perfazendo a área total de construção de 67,297m ² e a fração ideal de 23,885m ² ou 1,76% - e) as 27 vagas de garagem (nrs.01 a 27), com a área real privativa de 10,25m ² , área real de uso comum de 1,756m ² , perfazendo a área total de construção de 12,006m ² e a fração ideal de 4,24m ² ou 0,32%; do que dou fé. O Oficial: <i>[assinatura]</i>		
AV.2-6.491	23 10 91	Procede-se nestada a retificação do conteúdo relativo à Incorporação do Empreendimento Imobiliário denominado EDIFÍCIO RESIDENCIAL DOUGLAS, no que tange às áreas das unidades e respectivas frações ideais, bem como das áreas globais da Obra, para o que aduz: Unidades - Apartamentos Tipo "A" (nrs.101,201,301,401,106,206,306,406,107,207,307,407,112,212,312 e 412 - área ou fração ideal de 24,07 ms ² ou 1,77%; Apartamentos tipo "B" (nrs.102,202,302,402,105,205,305,405,108,208,308,408,111,211,311 e 411 - área ou fração ideal de 23,87 ms ² ou 1,75%; apartamentos tipo "C" : (nrs. 103,203, 303,403,104,204,304,404,109,209,309,110,210,310 e 410 - área ou fração ideal de 23,83 ms ² ou 1,75%; Apartamentos tipo "D" (nrs.501,502,503 e 504) área ou fração ideal de 23,885ms ² ou 1,76%; Vagas de Garagem de nrs.01 à 27); área ou fração ideal de 4,24ms ² ou 0,32%; área globais do Edifício - área real privativa (global) de 3,331,36 ms ² ; área real de uso comum(global) de 898.49 ms ² ; área - real global de 4.229,85 ms ² ; Descrição das áreas das unidades autônomas - Unidades Tipo "A": possuem, cada uma, a área real privativa de 58,20 ms ² ; área real de uso comum de 11,843 ms ² ; perfazendo a área real total de 70,043 ms ² ; área proporcional do terreno de 24,07 ms ² ou 1,77%; Unidades Tipo "B" - possuem, cada uma, a área real privativa de 57,71 ms ² ; área real de uso comum de 11,705 ms ² ; perfazendo a área real total de 69,415 ms ² ; área proporcional do terreno de 23,87 ms ² ou 1,75%; Unidades Tipo "C": possuem, cada uma, a área real privativa de 57,64 ms ² ; área real de uso comum de 11,705 ms ² ; perfazendo a área real total de 69,345 ms ² e área proporcional do terreno de 23,83 ms ² ou fração ideal de 1,75%; Unidades Tipo "D": possuem, cada uma, a área real privativa de 57,64 ms ² ; área real de uso comum de 11,777ms ² ; perfazendo a área real total de 69,417 ms ² ; área proporcional do terreno de 23,885 ms ² ou fração ideal de 1,76%; Vagas de Garagem: possuem, cada uma, a área real privativa de 12,00 ms ² , área real de uso comum de 10,642 ms ² , perfazendo a área real total de 22,642 ms ² e proporcional do terreno de 4,24 ms ² ou fração ideal de 0,32%; São José, 23 de outubro de 1991; dou fé. O Oficial: <i>[assinatura]</i>		

REGISTRO DE IMÓVEIS
 Arnaldo Mainchein de Souza
 TITULAR

Giovani de Souza