



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

69 R.I.
268.161

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"CONJUNTO RESIDENCIAL IBITIRAMA"

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA, sociedade comercial, inscrita no CGC/MF sob nº 61.376.737/0001-06, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1106, 16º andar, bairro de Cerqueira Cesar.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bruno Cavaicante Feder, nº 376, antiga Rua "E", esquina com Rua Montojó, Quadra Onze da Vila Alois, 26º Subdistrito Vila Prudente, do distrito, município, termo e comarca desta Capital, 6ª Circunscrição Imobiliária.

CAPÍTULO I DA ORGANIZAÇÃO E DENOMINAÇÃO

ARTIGO 1º - O Condomínio é instituído nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964; Decreto nº 55.815 de 08 de março de 1965 e demais legislações pertinentes, sendo que o empreendimento se denomina "CONJUNTO RESIDENCIAL IBITIRAMA", composto pelos Edifícios Uirapurú, Rouxinol, Bem Te Vi, Sabiá e Canário.

CAPÍTULO II DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do conjunto aquelas discriminadas no Instrumento Particular de Incorporação em anexo.

CAPÍTULO III DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

ARTIGO 3º - São consideradas partes de propriedade e uso comuns entre todos os condôminos, as que se refere o artigo 3º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

ARTIGO 4º - As coisas comuns e as concernentes a harmonia do conjunto não podem ser alteradas ou modificadas, pelo proprietário ou titular a aquisição da unidade autônoma, assim como pelo próprio condômino ou por sua administração, exigindo-se para tanto o consentimento da totalidade dos condôminos.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA
Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

303/

ARTIGO 5º - Todas as partes que sirvam para o trânsito e boa aparência do Conjunto devem estar sempre limpas, livres e desimpedidas, não podendo nelas, bem como nos estacionamentos, ser depositadas, ainda que a título precário, móveis ou utensílios.

CAPÍTULO IV DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 6º - Cada condômino tem o direito a usar e usufruir as coisas comuns, respeitando o exercício de igual direito por parte dos demais condôminos.

ARTIGO 7º - Cada condômino tem o direito de usar, usufruir e dispor da unidade autônoma de sua propriedade exclusiva como aprouwer, desde que não prejudique o direito dos demais condôminos e o bom nome do conjunto e as disposições da presente convenção.

ARTIGO 8º - Todas as instalações internas das unidades autônomas, de propriedade exclusiva, serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como: as portas, os lustres, as janelas, os aparelhos sanitários, canalizações de água, luz, força, telefone, esgoto, etc. Se tais reparações afetarem o uso comum, só poderão ser efetuadas pelo Síndico, a quem deverão ser solicitadas por escrito.

mls

CAPÍTULO V DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 9º - É vedado aos condôminos:

- (a) mudar a forma externa da fachada de sua unidade autônoma;
- (b) decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas com tonalidades diversas da do conjunto, devendo a pintura externa ser feita por ordem da Administradora, após a autorização dada pelos condôminos, atendidas as formalidades legais;
- (c) usar aparelhamentos que possam provocar incômodos aos demais condôminos, ou ponham em risco a segurança do edifício;
- (d) estender quaisquer objetos nas janelas ou em lugares visíveis do exterior;
- (e) usar, alugar ou ceder, no todo ou em parte, as unidades do edifício, para fins diversos daqueles que determinam a sua construção.

A CAPITAL-SP
LLONI
da Mariana - SP

[Handwritten signatures]



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

(f) lançar lixo fora dos locais indicados pela Administração, bem como atirar pelas janelas papéis, cigarros ou outros objetos;

(g) ter ou manter instalações ou material suscetível que por qualquer forma venham a afetar a saúde, a segurança, o sossego, a tranquilidade dos condôminos, ou que, por sua natureza, venha aumentar o prêmio do seguro contra fogo;

(h) colocar cargas superiores ao permitido, sob o aspecto técnico, nas suas unidades, cumprindo ao Síndico, através de circulares prestar os esclarecimentos necessários a capacidade sobre a capacidade das instalações elétricas e a carga máxima permitida;

(i) impedir a Administração, por seu representante legal, a entrar nas unidades autônomas para inspeção, serviço de limpeza e reparação de interesse comum;

(j) usar os elevadores, fora do horário previsto no Regimento Interno, para mudanças ou transporte e volumes de grande tamanho, sendo que estes deverão ser transportados, fora dos elevadores, se colocarem em risco o referido meio de transporte;

(k) manter em depósito material combustível.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Regimento interno do Conjunto, de maneira mais detalhada, procederá as regras que devem reger as disposições do presente capítulo, sendo o mesmo elaborado na forma da letra "e" do artigo 23 subsequente.

ARTIGO 10º - Nos contratos de locação, empréstimos, comodatos, etc. o condômino deverá fazer constar as disposições contidas no artigo anterior, responsabilizando-se, em qualquer hipótese, pelas conseqüências dos atos praticados pelos usuários de suas unidades autônomas.

CAPÍTULO VI

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 11º - Constituem encargos a serem suportados por todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais no terreno, as seguintes despesas:

(a) impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do conjunto;

(b) o prêmio do seguro;



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

305

(c) os ordenados do Zelador, porteiro, faxineiro e outros empregados do edifício, encargos previdenciários, leis sociais e todas remunerações legalmente votadas em Assembléia;

(d) as despesas com a conservação e o uso das partes que seja de uso comum dos condôminos;

(e) taxa de administração do condomínio, se for o caso.

PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas mencionadas neste artigo deverão ser cobertas mediante um depósito mensal, antecipado, fixado em Assembléia Geral.

ARTIGO 12º - O condômino que aumentar no seu interesse as despesas comuns, pagará o excesso que houver.

ARTIGO 13º - Cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo nos prazos previstos nesta convenção, a quota parte que lhe couber em rateio mensal a que se refere o artigo 11º anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO - O não pagamento da taxa de condomínio até a data de seu vencimento, sujeitará o condômino ao pagamento de uma multa de 10% (dez por cento) sobre o seu montante, sem prejuízo dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, na forma da Lei.

ARTIGO 14º - As despesas relativas a reparos ou alterações de coisas comuns ou partes de propriedade comum e de utilização de todos os condôminos, tais como fachadas, calçadas, muros divisórios, elevadores, taxa de conservação, taxa de administração, etc., serão rateadas na proporção de suas frações ideais de terreno.

ARTIGO 15º - O Síndico, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido, remeterá para cada condômino, um relatório das despesas e receitas do mês anterior.

ARTIGO 16º - Das decisões do Síndico cabe recurso aos Conselhos Consultivos.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

326
[Handwritten signature]

CAPÍTULO VII DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 17º - As decisões dos condôminos serão tomadas em Assembléias Gerais, convocadas pelo Síndico ou por condôminos, estes representando 1/4 no mínimo, do condomínio. A convocação deverá indicar o local, o dia e a hora da reunião, bem como a Ordem do Dia, devendo ela ser remetida através de carta protocolada ao condômino, em sua unidade, ou em outro local que, por escrito, este tenha indicado à Administração, devendo mediar pelo menos 8 (oito) dias entre a data da convocação e a realização da Assembléia. Para a Assembléia deliberar validamente em primeira convocação é necessária a presença de 2/3 (dois terços) dos condôminos, havendo-se por presentes os que se fizerem representar por procuradores bastantes. Em segunda convocação, feita para meia hora após fixada para a primeira, a Assembléia deliberará com qualquer número de condôminos presentes, valendo suas decisões para todos os condôminos. A menção da segunda convocação deverá constar do edital expedido em referência à primeira convocação. Em segunda convocação não poderá ser apreciado assuntos que demandam, por Lei, quorum especial.

106

ARTIGO 18º - As decisões das Assembléias deverão ser transcritas em Livro próprio e no final assinadas pelo Presidente da mesa, sendo posteriormente levado a Cartório para o competente registro.

ARTIGO 19º - O voto de cada condômino concorrerá nas deliberações com o número de unidades autônomas que possuir.

ARTIGO 20º - Se, por sucessão ou por outra causa, a unidade autônoma vier a pertencer a várias pessoas, estas, por escrito, indicarão quem deve representá-las nas Assembléias.

ARTIGO 21º - Os condôminos atrasados nos pagamentos das respectivas quotas nas despesas comuns, poderão tomar parte nas Assembléias, porém não poderão votar nas deliberações.

Para esse efeito, o Síndico, no início da sessão, deverá convocar os condôminos faltosos, dando-lhes oportunidade para liquidar o débito, sendo vedada a concessão de pagamento para data posterior.

ARTIGO 22º - A Assembléia Geral será presidida por um condômino, que convidará um dos presentes para secretariar a sessão.

[Handwritten signatures]

5 DA CARTA
OLLONI
Vila Mariana - SP



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

ARTIGO 23º - A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada obrigatoriamente, uma vez por ano, até o dia 31 de Janeiro, a fim de se pronunciar sobre:

- (a) orçamento de despesas para o exercício;
- (b) fixação de um fundo de reserva para obras urgentes e/ou necessárias;
- (c) exame e aprovação das contas apresentadas pelo Síndico;
- (d) eleição do Síndico e dos membros do Conselho Consultivo;
- (e) na primeira Assembléia elaborarão o Regimento Interno, bem como o sorteio das vagas de garagem, ambos os assuntos com o quorum da maioria dos condôminos presentes.

ARTIGO 24º - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser realizadas a qualquer época, devendo ser obedecida rigorosamente a Ordem do Dia constante da convocação.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nas Assembléias Gerais Extraordinárias tratar-se-á do seguinte:

- (a) destituição do Síndico e Membros do Conselho Consultivo;
- (b) revisão orçamentária;
- (c) qualquer assunto de interesse do condomínio, proposto pelo Síndico, Conselho Consultivo ou condôminos que, por sua relevância, não possa ser postergado para a A.G.O..

CAPÍTULO VIII DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 25º - A administração do condomínio será exercida por um Síndico para o Conjunto e 5 (cinco) sub-síndicos, sendo um para cada edifício, eleito por maioria de votos dos condôminos, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a sua reeleição, cuja função será exercida sem remuneração.

ARTIGO 26º - O Síndico poderá exercer a administração por si ou empresa administradora autorizada em Assembléia.

ARTIGO 27º - Compete ao Síndico, além das obrigações determinadas em Lei, o seguinte:

- (a) contratar ou despedir o zelador, porteiros e outros empregados do condomínio, como também fixar os salários, de acordo com o orçamento votado;
- (b) distribuir o serviço e fiscalizá-los, de acordo com o Regulamento Interno;



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL.: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

308

- (c) elaborar o Regulamento Interno, de acordo com a presente convenção, fixando normas que aperfeiçoem a execução dos assuntos determinados;
- (d) propor o orçamento anual e suas previsões;
- (e) cobrar as taxas de condomínio ou de despesas autorizadas pela Assembléia Geral, dando-lhes a devida aplicação.
- (f) ordenar as obras necessárias, dependendo de aprovação prévia dos condôminos as que excederem a 10 (dez) salários mínimos.
- (g) manter em seu poder o livro de atas, os comprovantes de despesas, pondo-os à disposição dos condôminos.
- (h) cumprir às deliberações dos condôminos.
- (i) atender as ponderações do Conselho Consultivo, quando for solicitado;
- (j) manter serviço permanente de portaria, estabelecendo a vigilância do edifício, de forma a manter o sossego e os bons costumes.

CAPÍTULO IX DO CONSELHO CONSULTIVO

108

ARTIGO 28º - O Conselho Consultivo é constituído de 3 (três) condôminos e respectivos suplentes e funcionará como órgão consultivo do Síndico, nos assuntos que este não puder com segurança se responsabilizar pela execução, dentro da liberdade que lhe é conferida por esta convenção.

ARTIGO 29º - Compete ao Conselho Consultivo:

- (a) auxiliar o Síndico sempre que solicitado;
- (b) convocar Assembléia Geral e proceder a sua instalação quando o síndico estiver impedido ou ausente;
- (c) providenciar a substituição do Síndico em caso de impedimento ou vaga.

ARTIGO 30º - O Conselho Consultivo será eleito na Assembléia Geral Ordinária por maioria de voto dos condôminos, com mandato de 1 (um) ano, podendo seus membros serem reeleitos.

ARTIGO 31º - O Conselho Consultivo igualmente não será remunerado.



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

309/97

CAPÍTULO X DO SEGURO

ARTIGO 32º - É obrigatório o seguro do edifício contra incêndio ou outros acidentes, inclusive os de trabalho. O seguro deverá ser efetuado em companhia reconhecidamente idônea e devidamente registrada. Este seguro será regulado na forma disposta no Capítulo IV da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. O valor do seguro deve corresponder ao valor real do edifício, considerando-se, todavia, o custo para sua reconstrução em caso de acidente.

ARTIGO 33º - É lícito a qualquer condômino, aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma, a fim de cobrir as benfeitorias voluntárias, bem como móveis existentes em sua unidade. Nesta hipótese pagará o condômino o acréscimo do prêmio, liquidando esta parte diretamente com a companhia seguradora.

CAPÍTULO XI DAS INFRAÇÕES

209

ARTIGO 34º - O condômino que infringir a presente, bem como o Regulamento Interno, estará sujeito ao pagamento de multa correspondente a 1 (um) Salário Mínimo. Em caso de reincidência, na mesma infração, a multa corresponderá a 2 ou 3 vezes o Salário Mínimo, e assim cumulativamente, tantas quantas forem as reincidências, independentemente das medidas legais cabíveis que devam ser tomadas pelo Síndico.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 35º - A legislação vigente estabelece o "quorum" mínimo, a seguir discriminado, para a Assembléia Geral deliberar sobre os seguintes assuntos: a) alterar a presente convenção - votos que representem dois terços do total das frações ideais; b) reconstrução ou venda do terreno e materiais em caso de sinistro que destrua mais de dois terços do edifício - votos da metade mais uma das frações ideais do terreno; c) demolição ou reconstrução de edificações condenada pelas autoridades, ou que ameace ruína mais de dois terços das quotas ideais de terreno; d) para destituição do Síndico - dois terços dos condôminos presentes em Assembléia especialmente convocada; e) para aprovação das despesas de condomínio na Assembléia Geral Ordinária que anualmente deve ser convocada para deliberar sobre o orçamento - maioria dos votos presentes.

APITAL-SP
-ONI
Mariana - SP

07



COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

Av. Paulista, 1106 - 16º andar, São Paulo, SP - CEP 01310-914 * TEL: (011) 284-0155 - FAX: (011) 251-0271

ARTIGO 36º - O edifício destina-se para fins exclusivamente residenciais.

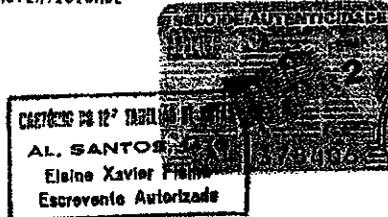
ARTIGO 37º - Nos casos omissos e onde ocorrer conflito de interpretação, valem as disposições da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e demais legislações pertinentes.

ARTIGO 38º - Os condôminos, também, aceitando a presente convenção, conferem à Incorporadora o direito de designar uma pessoa, jurídica ou física, para administrar o condomínio, no seu primeiro biênio, após a instalação.

São Paulo, 08 de abril de 1998.

[Handwritten Signature]
COMPANHIA IMOBILIÁRIA IBITIRAMA

CARTÓRIO DO 129 TABELIAO DE NOTAS - MONERO SANTI - TABELIAO
Al. Santos, 1470 - Fone: 288-6277 Nº 980415100151
Reconheço por semelhança as firmas: OSVALDO ANTONIO OLIVO, AUGUSTO D
E AZEVEDO, as quais conferem com os pacotes depositados em Cartório
São Paulo, 15 de Abril de 1998
Em testemunho da verdade.
Elaine Xavier Fialho - Esc. Autorizada
Valores | Firma: R\$ 0,89 | Proc. dados: R\$ 0,00 | Total: R\$ 1,78
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



CAPITAL-SP
LONI
a LONIANA - SP

60 R. I.
268.161