



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

JOSE_ORLAN 308291 06/07/2015 08:34:54 1

2994

CNS-11.113-8

registro

12.457

ficha

01

[Assinatura]

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Em 28 de maio de 2015 - (prenotação nº 442.926 de 18/05/2015)

Pelo instrumento particular de 15 de maio de 2015, o **EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA**, à Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.248, no 14º subdistrito, Lapa, cuja instituição e especificação de condomínio foi objeto do R.14/119.256, desta data, reger-se-á pela convenção elaborada pela instituinte do condomínio, ficando uma via arquivada nesta Serventia.

Escrevente Autorizada:

[Assinatura]

Renata Maria Pucci Anawate

* * *

		OFICIAL de Registro de Imóveis					
Pedido nº 308291							
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do registro nº 12457, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73.							
São Paulo, 02 de julho de 2015. José Orlando Soares, Escrevente <i>[Assinatura]</i>							
Oficial:	Estado:	Ispesp:	Reg. Civil/R	Trib. Justiça:	M.P.:	I.S.S.:	Total:
R\$ 25,37	R\$ 7,21	R\$ 5,34	\$ 1,34	R\$ 1,34	R\$ 0,00	R\$ 0,50	R\$ 41,10
Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição							
Rua Cardeal Arcoverde, 1749-1º andar, Bl.A-Pinheiros, Cep. 05407-002-Tel/Fax:3813-2044.							

10º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

143545

11113-8 - AA

11113-8-140001-160000-0414



cód. 0001

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





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RLS
25/63

10°
RI
SP
448

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

HESA 48 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de Mogi das Cruzes, no Estado de São Paulo na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco nº 515, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.358.805/0001-65, neste ato representada por seu administrador ou procuradores, ao final assinado, na qualidade de proprietária do imóvel sobre o qual, será erigido o empreendimento denominado **"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"**, vem reduzir aos termos da presente, a Convenção de Condomínio, a qual regula juridicamente as relações entre os condôminos, bem como entre eles e terceiros, para os fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro e na Lei 4591/64.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 1º - O **"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"** situado na Cidade de São Paulo-SP, submetido pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor e Lei Federal 4.591/64, regular-se-á por estas disposições e especialmente pela presente Convenção.

Parágrafo Único: O terreno destinado ao **"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"**, consiste no terreno situado na Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1248, com as seguintes divisas e confrontações: Um terreno na Avenida Imperatriz Leopoldina nº 1248 no 14º Subdistrito, Lapa medindo 34,80 metros de frente, igual largura nos fundos, por 84,76 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 2.949,77 m² confrontando do lado direito visto da Avenida com o prédio 1.170 (contribuinte 097.126.0058-0) do lado esquerdo com o prédio nº 1268 (contribuinte 097.126.0015-7) e nos fundos com parte do contribuinte nº 097.126.0056-4.

Art. 2º - O objeto da presente é um condomínio de natureza comercial, denominado **"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"**, composto de 02 (dois) subsolos, térreo,ático, equipamentos sociais de uso comum e um edifício que contém 13 (treze) pavimentos perfazendo 182 (cento e oitenta e dois) salas comerciais à razão de 14 (catorze) unidades localizados do 1º ao 13º pavimento, além de 01 (uma) loja comercial localizada no térreo e 27 (vinte e sete)





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RI SP
26/68

448

vagas autônomas, totalizando 210 (duzentas e dez) unidades autônomas de uso exclusivo no empreendimento.

Art. 3º - Constituem propriedades comuns a todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórios indissolúvelmente ligados às unidades imobiliárias e que são as mencionadas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente:

a) O Terreno

b) A edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, pisos de circulação de pessoas e veículos, escadarias em geral, elevadores, partes externas do edifício, ornamentos de fachada, rampas para pedestre/portadores de necessidades especiais, poços de elevadores com respectivos hall's, caixas de escadas dotadas de portas corta fogo, reservatório inferior com caixas d'água e bombas, áreas de acomodação, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, terrenos escavados, vestiários para funcionários sendo um feminino e outro masculino, APA (área de preparação de alimentos), local para gerador, local para medidores, sala de pressurização com antecâmara dotada de porta corta fogo, depósito para manobristas, duto, caixa de DG, local para hidrômetro, local para gás, locais para embarque e desembarque de veículos, acessos à loja, cobertura acesso pedestres/portadores de necessidades especiais, acesso ao edifício, floreira sobre V.P, lobby/recepção, WC para pessoas deficientes, shaft's pressurização, pilotis com depósito de lixo, circulação de pedestres, espaço para manobristas, DML, pressurizações, shaft's, jardins, jardins permeáveis, espelho d'água, VP's subsolo do 2º subsolo, cobertura das vagas localizadas no térreo, lajes impermeabilizadas, escadas marinheiro, coberturas translúcida, cobertura em laje impermeabilizada, alçapão, depósito para manobristas, parte da garagem coletiva e enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos

Parágrafo único - O "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA" será constituído conforme a seguinte discriminação:

2º SUBSOLO

Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: rampa para veículos de acesso ao 2º subsolo, rampa para pedestre/portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) poços de elevadores com respectivos hall's, 02 (duas) caixas de escadas dotada de porta cortas fogo,





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



reservatório inferior com caixas d'água e bombas, área de acomodação, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, terrenos não escavados, e parte da garagem do edifício com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de **76** (setenta e seis) **automóveis de passeio**, de tamanho adequado à respectiva vaga, além de **04** (quatro) vagas para **portadores de necessidades especiais** e **22** (vinte e duas) vagas para **motocicletas**.

1º SUBSOLO

Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: rampas para veículos de acesso ao 2º e 1º subsolo, rampas de pedestre/portadores de necessidades especiais, 04 (quatro) poços de elevadores com respectivos hall's, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de portas corta fogo, áreas de acomodação, 02 (dois) vestiários para funcionários sendo um feminino e outro masculino, APA (área de preparação de alimentos), local para gerador dotado de porta corta fogo, local para medidores, 02 (duas) salas de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo, depósito para manobristas, DG, VP's do 2º subsolo, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, jardins, jardim permeável, terreno não escavado e parte da garagem do edifício, com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de **72** (setenta e duas) **automóveis de passeio**, de tamanho adequado à respectiva vaga, além de **03** (três) vagas para **portadores de necessidades especiais**, e **16** (dezesesseis) vagas para **motocicletas**.

TÉRREO

Com acesso de entrada e saída de pedestres/portadores de necessidades especiais e de veículos/caminhão leve/ônibus Fretado a partir da Avenida Imperatriz Leopoldina, contém partes de propriedade e uso comum, tais como: rampas de acesso de pedestre/portadores de necessidades especiais, local para hidrômetro, local para gás, locais para embarque e desembarque de veículos, escadaria, acessos à loja, cobertura acesso pedestres/portadores de necessidades especiais, acesso ao edifício, lobby/recepção, wc acessível, shaft's pressurização, tomadas de ar pressurização, pilotis com depósito de lixo, espaço para manobristas, 04 (quatro) poços de elevadores com respectivos hall's, 02 (duas) caixas de escada dotadas de portas corta fogo, DML, dutos de pressurização, shaft, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, área de acomodação, jardins, jardins permeáveis, espelho d'água, floreira sobre V.P, vazios e parte da garagem do edifício com capacidade para guarda, abrigo de **44** (quarenta e quatro) **automóveis de passeio**, de tamanho adequado à respectiva vaga, além de **08** (oito) **vagas para carga e descarga utilitário**, **05** (cinco) **vagas para motocicletas** e **01** (uma) vaga para **caminhão leve/van**.

NO 1º PAVIMENTO





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Contém partes de propriedade e uso comum tais como: 04 (quatro) poços de elevadores com respectivos hall's, 01 (uma) caixa de escadas pressurizada dotada de portas corta fogo, áreas de circulação, pressurizações, shafts, cobertura das vagas localizadas no térreo, lajes impermeabilizadas, vazios e coberturas translúcida.

DO 2º AO 12º PAVIMENTOS

Contém partes de propriedade e uso comum tais como: 04 (quatro) poços de elevadores com respectivos hall's, 01 (uma) caixa de escadas pressurizada dotada de portas corta fogo, áreas de circulação, pressurizações, shafts e vazios.

NO 13º PAVIMENTO

Contém partes de propriedade e uso comum tais como: 04 (quatro) poços de elevadores com respectivos hall's, 01 (uma) caixa de escadas pressurizada dotada de portas corta fogo, áreas de circulação, pressurizações, shafts e vazios.

INSPEÇÃO / BARRILETE

Contém partes de propriedade e uso comum tais como: local de inspeção com 01(um) poço de elevador dotado de porta corta fogo, 03 (três) poços de elevadores sem parada no andar, caixa de escada dotada de porta corta fogo, escadas marinheiro, circulação, barrilete, telhados, lajes impermeabilizadas e vazios.

CASA DE MÁQUINAS / CAIXA D'ÁGUA

Contém partes de propriedade e uso comum tais como: escadaria, casas de máquinas, dumpers de pressurização, escadas marinheiro, caixas d'água, telhados.

COBERTURA

Contém partes de propriedade e uso comum tais como: Laje impermeabilizada e alçapões.

Art. 4º - São partes de propriedade exclusiva dos condôminos, denominadas unidades autônomas, distribuindo-se pelos respectivos andares, compostas por **01 (uma) loja**, localizada no térreo, **182 (cento e oitenta e duas) salas comerciais**, localizados do 1º ao





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RI SP
29/68
452

13º pavimentos, além de 27 (vinte e sete) vagas para veículos localizadas nos subsolos e térreo, perfazendo 210 (duzentas e dez) unidades autônomas que possuem a seguinte identificação e designação numérica:

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Térreo	- loja	- L01
1º Pavimento - salas comerciais -	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113 e 114;	
2º Pavimento - salas comerciais -	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 e 214;	
3º Pavimento - salas comerciais -	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313 e 314;	
4º Pavimento - salas comerciais -	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413 e 414;	
5º Pavimento - salas comerciais -	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 e 514;	
6º Pavimento - salas comerciais -	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613 e 614;	
7º Pavimento - salas comerciais -	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 e 714;	
8º Pavimento - salas comerciais -	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813 e 814;	
9º Pavimento - salas comerciais -	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913 e 914;	
10º Pavimento - salas comerciais -	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013 e 1014;	
11º Pavimento - salas comerciais -	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113 e 1114;	
12º Pavimento - salas comerciais -	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213 e 1214;	
13º Pavimento - salas comerciais -	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313 e 1314.	

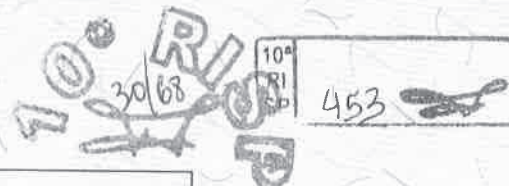
DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS VAGAS AUTÔNOMAS

2º Subsolo
Vaga Autônoma SIMPLES coberta nºs: 41P, 42P, 43P, 44P, 45P,





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



46P, 66M, 78M E 79M
1º Subsolo
Vaga Autônoma SIMPLES: coberta nºs 38P, 39P, 40P, 41P, 60M, 61M, 73M E 74M
Térreo
Vaga Autônoma SIMPLES coberta nºs: 21P, 22P, 23P, 24P, 5M, 6M, 7M, 8M, 13M E 14M

COMPOSIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

A LOJA COMERCIAL LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA” contém: loja e dois wc’s sendo um feminino e um masculino.

CADA UMA DAS SALAS COMERCIAIS TIPO Nº 102, 103, 104, 105 e 106 LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA” contém: sala comercial, wc, terraço coberto e terraço descoberto.

CADA UMA DAS SALAS COMERCIAIS TIPO DE FINAL 2, 3, 4, 5 E 6 LOCALIZADAS DO 2º AO 13º PAVIMENTO E AS SALAS COMERCIAIS DE FINAL 1, 7 A 14 DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA” contém: sala comercial, wc, terraço coberto.

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

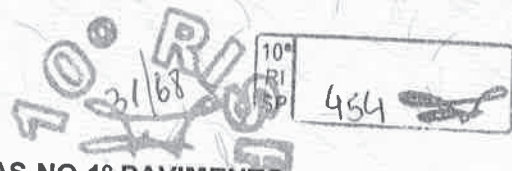
AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS “1”, “7”, “8” E “14” LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO possuem área privativa de 35,860m², área de uso comum total de 39,523m² (31,803m² coberta e 7,720m² descoberta), perfazendo a área total de 75,383m² com a área construída de 67,663m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,499466%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS “2” E “6” LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO possuem área privativa de 52,730m² (sendo 14,730 de área descoberta), área de uso comum total de 41,486m² (33,117m² coberta e 8,369m² descoberta), perfazendo a área total de 94,216m² com a área construída de 71,117m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,564725%.





REPÚBLICA FEDER
DO BRASIL



AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "3" E "5" LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO possuem área privativa de 43,800m² (sendo 7,660m² de área descoberta), área de uso comum total de 40,306m² (32,327m² coberta e 7,979m² descoberta), perfazendo a área total de 84,106m² com a área construída de 68,467m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,525469%.

A SALA COMERCIAL TIPO FINAL "4" LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO possui área privativa de 43,620m² (sendo 7,530m² de área descoberta), área de uso comum total de 40,280m² (32,310m² coberta e 7,970m² descoberta), perfazendo a área total de 83,900m² com a área construída de 68,400m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,524617%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "9" E "13" LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO possuem área privativa de 38,000m², área de uso comum total de 40,136m² (32,213m² coberta e 7,923m² descoberta), perfazendo a área total de 78,136m² com a área construída de 70,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,519842%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "10" E "12" LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,140m², área de uso comum total de 39,603m² (31,857m² coberta e 7,746m² descoberta), perfazendo a área total de 75,743m² com a área construída de 67,997m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,502132%.

A SALA COMERCIAL TIPO FINAL "11" LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO possui área privativa de 36,090m², área de uso comum total de 39,590m² (31,848m² coberta e 7,742m² descoberta), perfazendo a área total de 75,680m² com a área construída de 67,938m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,501670%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "1", "7", "8" E "14" LOCALIZADAS DO 2º AO 4º PAVIMENTO possuem área privativa de 35,860m², área de uso comum total de 39,523m² (31,803m² coberta e 7,720m² descoberta), perfazendo a área total de 75,383m² com a área construída de 67,663m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,499466%.

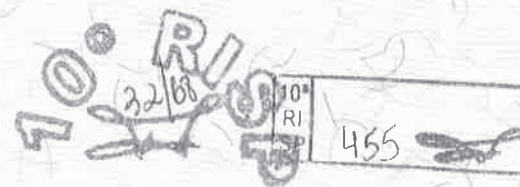
AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "2", "6", "9" E "13" LOCALIZADAS DO 2º AO 4º PAVIMENTO possuem área privativa de 38,000m², área de uso comum total de 40,136m² (32,213m² coberta e 7,923m² descoberta), perfazendo a área total de 78,136m² com a área construída de 70,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,519842%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "3", "5", "10" E "12" LOCALIZADAS DO 2º AO 4º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,140m², área de uso comum total de 39,603m²





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



(31,857m² coberta e 7,746m² descoberta), perfazendo a área total de 75,743m² com a área construída de 67,997m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,502132%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "4" E "11" LOCALIZADAS DO 2º AO 4º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,090m², área de uso comum total de 39,589m² (31,847m² coberta e 7,742m² descoberta), perfazendo a área total de 75,679m² com a área construída de 67,937m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,501656%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "1", "7" E "8" LOCALIZADAS DO 5º AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 35,860m², área de uso comum total de 39,523m² (31,803m² coberta e 7,720m² descoberta), perfazendo a área total de 75,383m² com a área construída de 67,663m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,499466%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "2", "6" E "9" LOCALIZADAS D 5º AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 38,000m², área de uso comum total de 40,136m² (32,213m² coberta e 7,923m² descoberta), perfazendo a área total de 78,136m² com a área construída de 70,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,519842%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "3", "5" E "10" LOCALIZADAS NO 5 AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,140m², área de uso comum total de 39,603m² (31,857m² coberta e 7,746m² descoberta), perfazendo a área total de 75,743m² com a área construída de 67,997m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,502132%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "4" E "11" LOCALIZADAS DO 5º AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,090m², área de uso comum total de 39,589m² (31,847m² coberta e 7,742m² descoberta), perfazendo a área total de 75,679m² com a área construída de 67,937m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,501656%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAL "14" LOCALIZADAS DO 5º AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 35,860m², área de uso comum total de 50,707m² (41,834m² coberta e 8,873m² descoberta), perfazendo a área total de 86,567m² com a área construída de 77,694m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,560694%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAL "13" LOCALIZADAS DO 5º AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 38,000m², área de uso comum total de 51,320m² (42,244m² coberta e 9,076m² descoberta), perfazendo a área total de 89,320m² com a área construída de 80,244m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,581070%.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAL "12" LOCALIZADAS DO 5º AO 6º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,140m², área de uso comum total de 50,788m² (41,888m² coberta e 8,900m² descoberta), perfazendo a área total de 86,928m² com a área construída de 78,028m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,563360%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "1", "7", "8" E "14" LOCALIZADAS DO 7º AO 12º PAVIMENTO possuem área privativa de 35,860m², área de uso comum total de 39,523m² (31,803m² coberta e 7,720m² descoberta), perfazendo a área total de 75,383m² com a área construída de 67,663m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,499466%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "2", "6", "9" E "13" LOCALIZADAS DO 7º AO 12º PAVIMENTO possuem área privativa de 38,000m², área de uso comum total de 40,136m² (32,213m² coberta e 7,923m² descoberta), perfazendo a área total de 78,136m² com a área construída de 70,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,519842%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "3", "5", "10" E "12" LOCALIZADAS DO 7º AO 12º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,140m², área de uso comum total de 39,603m² (31,857m² coberta e 7,746m² descoberta), perfazendo a área total de 75,743m² com a área construída de 67,997m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,502132%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "4" E "11" LOCALIZADAS DO 7º AO 12º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,090m², área de uso comum total de 39,589m² (31,847m² coberta e 7,742m² descoberta), perfazendo a área total de 75,679m² com a área construída de 67,937m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,501656%.

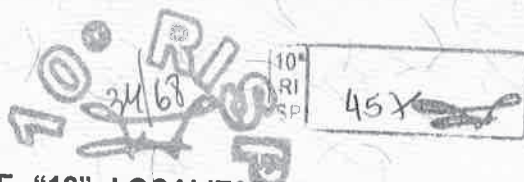
AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "1", "7", "8" E "14" LOCALIZADAS NO 13º PAVIMENTO possuem área privativa de 35,860m², área de uso comum total de 39,523m² (31,803m² coberta e 7,720m² descoberta), perfazendo a área total de 75,383m² com a área construída de 67,663m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,499466%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "2", "6", "9" E "13" LOCALIZADAS NO 13º PAVIMENTO possuem área privativa de 38,000m², área de uso comum total de 40,136m² (32,213m² coberta e 7,923m² descoberta), perfazendo a área total de 78,136m² com a área construída de 70,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,519842%.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "3", "5", "10 E "12" LOCALIZADAS NO 13º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,140m², área de uso comum total de 44,779m² (35,321m² coberta e 9,458m² descoberta), perfazendo a área total de 80,919m² com a área construída de 71,461m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,674183%.

AS SALAS COMERCIAIS TIPO FINAIS "4" E "11" LOCALIZADAS NO 13º PAVIMENTO possuem área privativa de 36,090m², área de uso comum total de 44,758m² (35,307m² coberta e 9,451m² descoberta), perfazendo a área total de 80,848m² com a área construída de 71,397m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,673469%.

A LOJA LOCALIZADA NO TÉRREO possui área privativa de 177,410m², área de uso comum total de 113,624m² (89,034m² coberta e 24,590m² descoberta), perfazendo a área total de 291,034m² com a área construída de 266,444m², correspondendo a fração ideal no solo de 2,030903%.

AS VAGAS AUTONOMAS SIMPLES "P" COBERTAS LOCALIZADAS NO 1º, 2º SUBSOLO E TÉRREO possuem área privativa de 8,400m², área de uso comum total de 19,751m² (16,025m² coberta e 3,726m² descoberta), perfazendo a área total de 28,151m² com a área construída de 24,425m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,152786%.

AS VAGAS AUTONOMAS SIMPLES "M" COBERTAS LOCALIZADAS NO 1º, 2º SUBSOLO E TÉRREO possuem área privativa de 9,870m², área de uso comum total de 20,046m² (16,222m² coberta e 3,824m² descoberta), perfazendo a área total de 29,916m² com a área construída de 26,092m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,162584%.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atende ao artigo 58 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor.

Art. 5º - As salas comerciais destinam-se a fins exclusivamente **comerciais**, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

Art. 6º As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas na conformidade com seu destino e como observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regimento Interno do Condomínio.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10º RI
SP
35/68

10º
RI
SP
458

Art 7º - As partes comuns de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso, escadas e elevadores, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nela depositado, ainda que temporariamente, salvo quanto aos elevadores, pelo tempo necessário à carga e descarga.

Parágrafo Único: Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico ou pelo Administrador em tais condições serão retirados e somente devolvidos ao respectivo dono, depois de pagas as despesas de retirada e armazenagem, além da multa que lhe venha a ser aplicada em caso de reincidência, ou a critério do síndico os objetos poderão ser doados.

Art. 8º - As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

Art. 9º - O "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA" contém uma garagem ocupando o 2º, 1º subsolos e o Térreo, com acesso por rampas a partir da Avenida Imperatriz Leopoldina, que contém partes de propriedade e uso comum composta de 192 (cento e noventa e dois) **automóveis de passeio**, 43 (quarenta e três) **vagas de motos**, 07 (sete) **para portadores de necessidades especiais**, 08 (oito) **vagas para carga e descarga de utilitários** e 01 (uma) vaga para **caminhão leve/van**, e partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 27 (vinte e sete) **vagas autônomas**, adiante melhor discriminadas.

2º SUBSOLO

Com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 76 (setenta e seis) **automóveis de passeio** de tamanho adequado à respectiva vaga, além de 04 (quatro) **vagas para portadores de necessidades especiais** e 22 (vinte e duas) **vagas para motocicletas**, além de partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 09 (nove) vagas autônomas, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 09 (nove) **automóveis** à razão de 06 (seis) **vagas simples "P"** numeradas como 41P, 42P, 43P, 44P, 45P e 46P e 03 (três) **vagas simples "M"** numeradas como 66M, 78M E 79M.

1º SUBSOLO

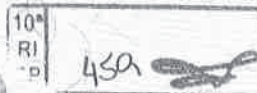
Com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 72 (setenta e duas) **automóveis de passeio** de tamanho adequado à respectiva vaga, além de 03 (três) **vagas para portadores de necessidades especiais** e, 16 (dezesseis) **vagas para motocicletas**, além de partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 08 (oito) vagas autônomas com





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RIO
3/6/68



capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 08 (oito) **automóveis** à razão de 04 (quatro) **vagas simples "P"** numeradas como 38P, 39P, 40P E 41P e 04 (quatro) **vagas simples "M"** numeradas como 60M, 61M, 73M E 74M.

TÉRREO

Com capacidade para guarda, abrigo de 44 (quarenta e quatro) **automóveis de passeio** de tamanho adequado à respectiva vaga, além de 08 (oito) **vagas para carga e descarga utilitário**, 05 (cinco) **vagas para motocicletas**, 01 (uma) vaga para **caminhão leve/van**, além de partes de propriedade e uso exclusivo que constituem-se de 10 (dez) **vagas autônomas** com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 10 (dez) **automóveis** à razão de 04 (quatro) **vagas simples "P"** numeradas como 21P, 22P, 23P E 24P e 06 (seis) **vagas simples "M"** numeradas como 5M, 6M, 7M, 8M, 13M E 14M.

As salas comerciais de nºs **512, 513, 514, 612, 613 e 614** do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA" localizadas no 5º e 6º pavimentos corresponderá o direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem do edifício.

As demais salas comerciais localizadas do 1º ao 13º pavimentos do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA" corresponderá o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem do edifício.

A loja localizada no térreo do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA" corresponderá o direito ao uso de 04 (quatro) vagas na garagem do edifício.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS QUANTO AS VAGAS DE GARAGEM DOS SUBSOLOS E DO TÉRREO

Art. 10 - Tendo em vista a estrutura funcional do condomínio, será obrigatoriamente implantado o sistema rotativo no estacionamento, que poderá utilizar-se de manobristas ou de auto serviço, podendo ser alterado, a critério do(s) proprietário(s) das vagas de garagens dos subsolos e térreos (unidades autônomas).

Art. 11- A administração das unidades autônomas dos subsolos e térreo é independente e será exclusivamente exercida por uma empresa especializada que explorará e operará o sistema rotativo nas garagens, incluindo a utilização da ociosidade das vagas do empreendimento.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Parágrafo Primeiro: A contratação da operadora do estacionamento será indicada pelos proprietários das unidades autônomas – vagas de garagem, ficando ao seu exclusivo critério a substituição da referida empresa.

Parágrafo Segundo: Implantado o sistema rotativo de estacionamento, as vagas de garagem poderão ser utilizadas por condôminos, visitantes e terceiros, utilizando o referido sistema ou por meio de cobrança (visitantes e mensalistas).

Parágrafo Terceiro: Os usuários das vagas ficam obrigados a deixar as chaves dos respectivos veículos em poder do manobrista, durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados na garagem, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação.

Parágrafo Quarto: O contrato com a operadora do sistema rotativo deverá observar todas as regras previstas na convenção de condomínio

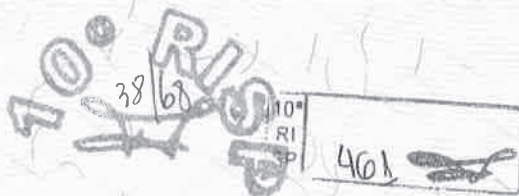
Parágrafo Quinto: Considerando a implantação do sistema rotativo, os titulares das unidades autônomas – vagas de garagem, concordam que as mesmas serão ocupadas na forma que a administração da garagem achar mais conveniente ao seu pleno funcionamento, respeitadas as seguintes condições:

- a) O direito ao estacionamento de veículos será gratuito a todos os condôminos (dentro do limite pré-estabelecido para cada condômino) e disciplinado por um serviço especial de senhas ou credenciais, a ser implantado e mantido pela administração da garagem. O direito conferido a estes, poderá ser exercido pelos respectivos locatários, comodatários, prepostos, convidados ou qualquer outro ocupante da unidade autônoma, desde que tenha a senha ou credencial.
- b) O veículo que adentrar na garagem sem a respectiva senha ou credencial será considerado cliente rotativo ou avulso, nada podendo reclamar, posto que a senha ou credencial deverá ser apresentada no ingresso do veículo na garagem.
- c) A proprietária das unidades autônomas - vagas de garagem ou a empresa contratada para operar o sistema rotativo de estacionamento, deverá, obrigatoriamente, contratar o seguro R/C garagista, contra roubo, colisão ou incêndio, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, ficando sob sua responsabilidade, as despesas com seus empregados, consumo de luz e água, bem como despesas operacionais da garagem.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



d) Caberá à proprietária das Unidades Autônomas - Vagas de Garagem ou a empresa contratada para operar o sistema rotativo a instalação dos equipamentos de automação e sistema de Circuito Fechado de Televisão nas garagens, garantindo conforto, segurança e controle dos usuários na operação do estacionamento.

e) A empresa administradora e/ou exploradora definirá para o exercício de suas atividades os valores a serem cobrados, com base nas práticas prevalentes no mercado (empreendimentos semelhantes, considerada a região do entorno).

f) A empresa administradora e/ou exploradora poderá contratar funcionários, ficando desde já ajustado que os mesmos não terão qualquer vínculo empregatício ou trabalhista com o condomínio.

Parágrafo Sexto: Nas vagas de garagem para estacionamento de veículos não será permitida colocação ou guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais.

Art. 12 – Fica expressamente proibida a execução de reparos ou consertos nos veículos estacionados, salvo em caso de extrema necessidade e com a finalidade de permitir a remoção dos mesmos.

Art. 13 – Tendo em vista a estrutura funcional do condomínio, para o bom funcionamento e prestação dos serviços de estacionamento de veículos, as vagas de garagem dos subsolos e térreo, serão exploradas comercialmente pela mesma empresa especializada, contratada pelo(s) proprietário(s) das Vagas de Garagem.

Art. 14 - A área de garagem será ocupada da forma que a operadora do sistema rotativo determinar.

Art. 15 - A operadora poderá executar os serviços de lavagem, desde que autorizados pelo condomínio.

Art. 16 - Fica assegurado à operadora do estacionamento o direito de, a seu critério exclusivo, utilizar as paredes, pilares, salas, compartimentos que são áreas de uso exclusivo do estacionamento, com publicidade interna e externa, merchandising, administração, vestiários, caixa, quiosques, recepção e etc.

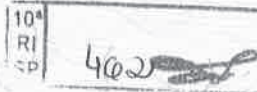
Art. 17 - O proprietário das unidades autônomas – vagas de garagem - garante aos condôminos o





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RLS
29/68



direito de utilização, de natureza obrigacional, do número de vagas previstos no art. 9º da presente convenção. Todavia, dever-se-ão ser observadas as seguintes condições:

- a) Mesmo que os condôminos não usufruam das vagas a que possuem direito, devem estes concorrer com o pagamento dos custos de IPTU incidente sobre o direito a ele outorgado;
- b) A manutenção dos equipamentos de automação e controle, bem como e tão somente as despesas relativas à limpeza, referentes às vagas de garagem existentes no empreendimento, correrão por conta dos seus proprietários.
- c) A integralidade das receitas oriundas da exploração comercial das vagas de garagem será revertida ao proprietário das Unidades Autônomas Vagas de Garagem.

Parágrafo Único: O recolhimento do valor a ser arrecadado dos condôminos com direito ao uso das vagas tidas como área e propriedade de uso comum para pagamento do IPTU será de responsabilidade dos proprietários das unidades autônomas, e deverá ser arrecadado diretamente pelo Condomínio.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 18 - São direitos e deveres dos condôminos:

Parágrafo 1º: Direitos:

- a) usar, fruir e livremente dispor de sua unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e solidez do edifício, a tranqüilidade, a categoria e o nível moral do edifício, que não prejudique igual direito dos demais ou cause dano aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta convenção;
- b) Usar e gozar das partes comuns do condomínio, conforme sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos, observadas as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10^o RI SP
4063

10^o RI SP
463

d) votar nas deliberações da assembléia e nelas discutir, votar e ser votado, desde que esteja quite com as despesas condominiais e as multas que tiverem sido impostas.

Parágrafo 2º: Deveres:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando e nem permitindo que as usem, bem como, suas respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do edifício, aprovadas em assembléia, na proporção das suas respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas.
- c) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do síndico ou prepostos seus, quando isto, se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do edifício, sua segurança ou solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas.
- d) Contribuir para o custeio de obras na forma determinada pela assembléia e na proporção de suas respectivas frações ideais.
- e) Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.
- f) Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade observada.
- g) Atualizar seu endereço constantes nos registros do condomínio.
- h) Destinar a unidade autônoma à finalidade exclusivamente comercial.
- i) Responsabilizar-se pela manutenção de sua unidade autônoma observando as disposições estabelecidas nesta Convenção e no "Manual do Proprietário".





Art. 19 - É vedado aos condôminos:

10º RLS
41/68

10º
RI
SP
464

- a) Usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repreensão penal ou policial, para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao prédio ou incomodo aos demais comunheiros, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego ou moralidade e bom nome do condomínio;
- b) Remover pó dos tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão.
- c) Estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem.
- d) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno.
- e) Decorar as paredes e esquadrias com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no edifício
- f) Alterar o material, o padrão e a cor das portas externas das unidades autônomas;
- g) Colocar ou deixar que se coloquem nas partes comuns do condomínio e/ou dos edifícios quaisquer objetos ou instalações de que natureza for.
- h) Utilizar os empregados do condomínio e/ou dos edifícios para serviços particulares.
- i) Manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez do edifício ou incomodo aos demais condôminos.
- j) Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a sobrecarga utilizada no cálculo estrutural.
- k) Realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- l) Fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



m) usar aparelhos sonoros em alto tom, especialmente depois das 22 horas e antes das 8 horas da manhã.

n) violar de qualquer forma o sossego durante o dia e em especial a lei do silêncio, à noite;

o) promover o fechamento com barulho de portas de cada unidade, de tal forma que prejudique o sossego dos condôminos;

p) alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, obedecendo sempre o padrão e a estética estabelecidos pela Incorporadora;

q) alterar de qualquer forma o padrão e a estética do terraço dos escritórios, sendo permitido somente a colocação de plantas e mobiliários destinados para tal fim.

r) causar dano às partes comuns do condomínio e/ou dos edifícios e a qualquer das demais unidades do condomínio.

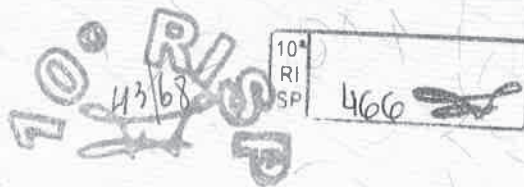
Art. 20 - Os danos porventura causados, devem ser indenizados pelo causador, ficando, também ao encargo de cada um deles a reparação por sua conta, todos os danos que forem causados às partes comuns do condomínio e/ou dos edifícios ou qualquer das unidades autônomas, por defeito de má conservação e utilização inadequada das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos, o direito de exigir daquele que se descuidar no conserto de sua unidade autônoma, o ressarcimento do custeio das reparações gerais e dos danos daí derivados.

Art. 21 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns do condomínio e/ou dos edifícios ou nas unidades de outros condôminos, pelos locatários ou ocupantes de suas unidades autônomas, inclusive respondendo por perdas e danos. Abrange isto, vazamento dos ramais de água e esgoto, que prejudique a unidade autônoma inferior ou lindeira. O condômino que aumentar as despesas comuns, por motivo de seu interesse, deverá pagar no devido tempo, o excesso a que der causa. Todas as instalações internas de água, esgoto e telefone, bem como eletricidade de cada propriedade particular, serão reparadas às custas do respectivo condômino, quando o estrago se verificar até as linhas tronco, assim como o piso, portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences de cada unidade autônoma. Em caso de conserto de ramais de água e esgoto pelo condômino, que implique em necessidade de acesso pela unidade autônoma inferior ou lindeiro, tal acesso não poderá ser negado, devendo o condômino causador, repor forros, pinturas e outros quaisquer estragos causados ao escritório inferior ou lindeiro.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Parágrafo 1º - Quando o estrago se verificar nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo 2º - Quando o estrago nas linhas troncos for causado, direta ou indiretamente, por qualquer dos condôminos, ou seus inquilinos, os reparos correrão por conta dos condôminos em questão.

Parágrafo 3º - As obras que interessarem ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o administrador ou outra pessoa, com aprovação da Assembléia.

Art.22 - O condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço comum, sem a anuência do Síndico ou da Administradora, correndo por sua exclusiva conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns, em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

Parágrafo Único - Os empregados das obras somente poderão utilizar o elevador de serviço.

CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 23 - As assembleias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de força maior.

Parágrafo 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia e serão assinados pelo síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

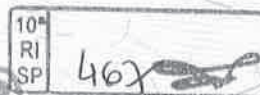
Parágrafo 2º - As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como, de propostas de orçamento relativo ao exercício respectivo.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10^o RI SP
4468



Parágrafo 3º - Entre a data da convocação e a da realização da assembléia deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

Parágrafo 4º - As assembléias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo 5º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Parágrafo 6º - O síndico endereçará as convocações para a unidade autônoma do respectivo condômino salvo se tiver este feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas.

Parágrafo 7º - A convocação de todos os condôminos é obrigatória, sob pena de nulidade da assembléia ou de suas deliberações.

Art. 24 - A assembléia geral ordinária realizar-se-á até o final do primeiro trimestre de cada ano e à ela compete: **a)** discutir, votar e aprovar o relatório e as contas da administração relativos ao ano findo; **b)** discutir, votar e aprovar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva e o valor da contribuição dos condôminos; **c)** eleger o síndico e o sub-síndico, fixando a remuneração do primeiro; **d)** eleger os membros do Conselho Fiscal; **e)** votar as demais matérias constantes da ordem do dia e **f)** alterar o regimento interno, se for o caso.

Parágrafo 1º: Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo 2º: Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 25 - As assembléias gerais ordinárias e extraordinárias, realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, que constituem o condomínio e em segunda com qualquer número.

Parágrafo Único - As assembléias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das assembléias ordinárias.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RLS
45/68

10° RI SP	468
-----------------	-----

Art. 26 - Compete as assembleias extraordinárias: **a)** deliberar sobre as matérias de interesse geral do condomínio, dos edifícios ou dos condôminos; **b)** decidir, em grau de recurso, os assuntos que não tenham sido deliberados pelo síndico e à elas levados à pedido do interessado ou dos interessados; **c)** apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; **d)** examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino e **e)** destituir o síndico ou o sub-síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização

Art. 27 - Nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculada sobre o número de presentes, à vista do livro de presença por todos assinados, salvo o disposto no artigo 28 e suas respectivas alíneas.

Art. 28 - Será exigido: **a)** voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para que seja determinada a realização de obras de natureza voluptuária; **b)** voto de maioria simples dos condôminos (metade mais um) para a determinação da realização de benfeitorias úteis; **c)** voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para aprovação da realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudiquem a utilização por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns; **d)** voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para alteração da convenção; **e)** maioria absoluta dos condôminos presentes para deliberar a destituição do síndico; **f)** unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício; **g)** unanimidade ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; **h)** unanimidade para extinção do sistema rotativo de estacionamento **i)** maioria qualificada para destituição ou substituição da administradora e **j)** maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma a outra.

Parágrafo 1º: As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

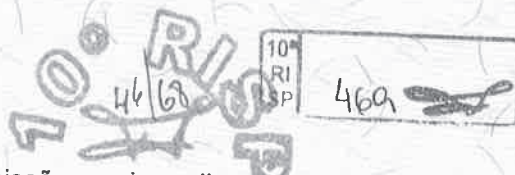
Parágrafo 2º: Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia que deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo 3º: Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Parágrafo 4º: O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 29 - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatoriamente cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las ou fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - O síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível do condomínio, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias e enviará cópias a todos os condôminos por carta registrada ou protocolada.

Art. 30 - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, os quais serão assinados pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes os quais terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos quando dissidentes.

Parágrafo Único - As despesas com a assembleia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembleia convocada para a apreciação de recurso do condômino será paga por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 31 - A administração do condomínio caberá a um síndico e um subsíndico, pessoa física ou jurídica, condôminos ou não eleitos em assembleia geral ordinária pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos, de acordo com as condições estabelecidas no Art. 32 desta Convenção.

Parágrafo 1º - Ao síndico compete: **a)** convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de no mínimo uma quarta parte do condomínio; **b)** representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; **c)** dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; **d)** cumprir e fazer cumprir a lei, a





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10^o RI
SP 4x67

10^o RI
SP 4x0

convenção, o regimento interno e as deliberações das assembléias; **e)** diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos; **f)** elaborar o orçamento de despesas e receitas relativo a cada ano; **g)** cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais e extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembléia, bem como, impor e cobrar as multas devidas; **h)** prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas; **i)** realizar o seguro da edificação; **j)** prestar a qualquer tempo informações sobre os atos da administração; **k)** superintender a administração do edifício; **l)** admitir e demitir empregados, bem como, fixar-lhes a respectiva remuneração; **m)** ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, observando as normas técnicas, o manual de operação, uso e manutenção da edificação conforme as regras estabelecidas pela ABNT- NBR 14037, até o limite mensal equivalente a 30% (trinta por cento) do total do valor das quotas condominiais do mês e com prévia aprovação da assembléia especialmente convocada se exceder dessa importância; **n)** ordenar as reformas e manutenções necessárias à segurança do edifício, atendendo ao plano de reforma, devidamente elaborado por profissional habilitado e ao plano de gestão de manutenção, segundo as regras estabelecidas nas normas técnicas da ABNT – NBR 16280 (Reforma em Edificações) e NBR 5674 (Manutenção de Edificações), respectivamente; e ainda contratar empresas especializadas que adotem os padrões previstos nas normas técnicas supra; **o)** executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas na assembléia; **p)** procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos e **q)** entregar ao sucessor todos os livros e documentos em seu poder.

Parágrafo 2º: Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Parágrafo 3º: O síndico, com exceção do primeiro indicado pela Incorporadora, pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou às funções administrativas, mediante aprovação da assembleia.

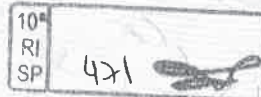
Art. 32- Visando dar continuidade administrativa ao condomínio bem como manter o padrão do empreendimento e a qualidade dos serviços que serão implantados, será facultado à Incorporadora até a assembleia de instalação do condomínio indicar, a primeira administradora e o primeiro síndico, pelo prazo de 02 (dois) anos. Findo o prazo previsto neste artigo, o síndico e a administradora poderão ser reeleitos pela Assembleia Geral do Condomínio, em conjunto ou separadamente.

Art. 33 - Como remuneração por seus serviços, o síndico receberá mensalmente durante toda a sua gestão, a importância que for fixada pela Assembléia Geral.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Art. 34 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo sub-síndico.

Parágrafo 1º - Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Parágrafo 2º - Em caso de destituição o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Parágrafo 3º - No caso do primeiro síndico, a ser indicado pela Incorporadora, esta fará nova indicação para exercer o mandato pelo tempo restante.

Art. 35 - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá porém, pelo excesso de representação e pelo prejuízo que der causa por dolo ou culpa.

Art. 36 - Ao zelador, considerado empregado do condomínio compete: **a)** ter contato direto com a administração do edifício e agir como preposto do síndico ou da administradora credenciada; **b)** transmitir as ordens emanadas dos seus superiores hierárquicos e fiscalizar o seu cumprimento; **c)** fiscalizar as áreas de uso comum dos condôminos ou inquilinos, verificar o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas do condomínio e dos edifícios, assim como os aparelhos de uso comum, de acordo com o regimento interno ou com as normas afixadas na portaria e nos corredores.

Art. 37 - Ao porteiro, também considerado empregado do condomínio, compete: **a)** receber e distribuir a correspondência destinada aos condôminos ou inquilinos; **b)** transmitir e cumprir as ordens do zelador; **c)** fiscalizar a entrada e saída de pessoas; **d)** zelar pela ordem e respeito entre os usuários e ocupante de unidades autônomas; **e)** dar conhecimento ao zelador de todas as reclamações que ocorreram durante a sua jornada.

Art. 38 - Compete ao subsíndico, além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperar na administração do condomínio.

CAPÍTULO VII - DO CONSELHO FISCAL

Art. 39 - Anualmente, a assembléia geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal composto de 03 (três) membros escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10º RI SP 49/63

10º RI SP 4x2

funções, por prazo não superior a dois anos, podendo também ser individualmente ou coletivamente reeleitos.

Art. 40 - Compete ao Conselho Fiscal: **a)** fiscalizar as atividades do administrador e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; **b)** comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; **c)** dar parecer sobre as contas do síndico, bem como, sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a assembléia geral; **d)** abrir, encerrar e rubricar o livro caixa; **e)** assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; **f)** opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos e **g)** dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

CAPÍTULO VIII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 41 - Constituem despesas ordinárias do condomínio: **a)** as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes comuns e dependências do condomínio; **b)** o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados; **c)** os impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns do condomínio; **d)** a remuneração do síndico, do zelador e dos demais empregados, bem como, as relativas aos encargos da previdência social; **e)** as despesas relativas à reparação dos danos provocados por vazamento ou infiltrações, ocorridas nos escritórios ou nas partes comuns do condomínio, desde que comprovadamente, não tenham sido causadas pelo mau uso ou negligência do condômino, em cuja unidade autônoma surgirem esses vazamentos ou infiltrações.

Art. 42 - Compete à assembléia geral, fixar as despesas ordinárias e cabe aos condôminos, concorrer mensalmente para o seu pagamento na proporção da fração ideal das unidades que possuírem e na data indicada pela assembléia de instalação do condomínio.

Art. 43 - Serão igualmente rateadas entre os condôminos na proporção das frações ideais de suas respectivas unidades, sempre que o Fundo de Reserva for insuficiente para as despesas extraordinárias, devendo as quotas correspondentes ser pagas dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assembléia que as autorizar, salvo se, nessa oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionados às quotas normais ao condomínio.

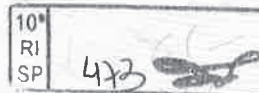
Art. 44 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, decorrente de atos por ele praticados.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10º RI SP
423



Parágrafo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio e/ou dos edifícios e pela omissão do condômino, na execução dos trabalhos de reparação na sua unidade autônoma.

Art. 45 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 46 - Além das quotas destinadas ao pagamento das despesas ordinárias, os condôminos pagarão, cada um, por igual, até 10% (dez por cento) do valor estabelecido para as quotas de condomínio, na mesma época em que estas forem pagas, para a constituição de um Fundo de Reserva, o qual se destinará a custear as despesas extraordinárias.

Parágrafo Único - A assembléia de instalação do condomínio fixará o valor destinado ao Fundo de Reserva. Esta contribuição cessará quando o montante das arrecadações atingir o valor estabelecido pela assembléia geral, devendo ser repostado sempre que sofrer diminuição.

Art. 47 - O condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer risco que o possa destruir, no todo ou em parte, em companhia idônea com aprovação da assembléia geral.

Art. 48 - Ocorrido o sinistro total ou que destrua consideravelmente o condomínio, ou ainda que ameace ruir, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

Art. 49 - Deliberada a reconstrução, a assembléia geral, elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para: **a)** abrir concorrência para a reconstrução do condomínio e/ou do(s) edifício(s) ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado a assembléia geral para a devida deliberação; **b)** receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário designado pela assembléia; **c)** acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso na proporção de suas frações ideais, podendo qualquer dos condôminos eximir-se do pagamento destas despesas, alienando o direito a outros condôminos, mediante avaliação judicial.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10. RI
51/68

10ª	RI	424
SP		

Art. 50 - Deliberada a venda, esta se realizará, concedendo-se preferência em igualdade de condições de oferta, o condômino ao estranho, repartir-se-á o apurado e o valor do seguro, entre os condôminos, proporcionalmente ao valor de suas unidades imobiliárias.

Art. 51- Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á reparação ou reconstrução das partes sinistradas.

CAPÍTULO IX- DO REGULAMENTO INTERNO

Art. 52 - O condomínio possui um Regimento Interno (anexo), que dentre outras matérias, deverá regular a forma e condição de uso das partes de uso comuns pelos condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos condôminos do Edifício, instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do **"EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA"**, seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a este Regimento Interno.

a) Compete ao síndico em conjunto com a Administradora (se houver), a superintendência do conjunto, sua administração geral, cumprindo e fazendo cumprir o disposto neste Regulamento Interno.

b) Compete aos porteiros:

b.1) Manter serviço permanente de portaria e exercer vigilância do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas, em particular de vendedores e entregadores; os visitantes deverão informar o nome da pessoa procurada e seu acesso à unidade autônoma só será permitido após a aquiescência do condômino;

b.2.) O edifício ficará aberto 24 (vinte e quatro) horas por dia;

b.3.) Ligar e desligar as luzes das dependências comuns do condomínio;

b.4.) Receber correspondências e encomendas destinadas ao condomínio ou aos condôminos, encaminhando-as aos destinatários tão logo as receba.

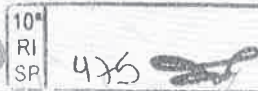
b.5.) supervisionar e acompanhar a entrada e saída de móveis e objetos de maior volume deverá ser feita na presença do zelador, observando-se o disposto no artigo anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Constituem deveres e direitos de todo condômino, co-possuidores, locatárias, ocupantes e visitantes, todos aqueles elencados no artigo 19 desta Convenção.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



PARÁGRAFO SEGUNDO - Constituem proibições aos condôminos, co-possuidores, locatárias, ocupantes e visitantes, todos aqueles elencados no artigo 19 desta Convenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As infrações a este Regulamento serão punidas com multas e penalidades estipuladas e impostas pelo Conselho Fiscal, fixando-se o seu valor em conformidade com o disposto na Convenção do Condomínio e em Assembléia destinada a tal finalidade.

PARÁGRAFO QUARTO - O presente Regimento Interno não implica em renúncia ao que estiver disposto na Convenção do Condomínio.

PARÁGRAFO QUINTO - O Conselho Fiscal do condomínio é o órgão responsável por analisar e julgar eventuais dúvidas de interpretação às normas, sem prejuízo das prerrogativas legais.

PARÁGRAFO SEXTO - O Regimento Interno poderá ser modificado observando o quorum de aprovação de maioria simples dos condôminos ou titulares de direitos de compra de escritórios integrantes do Condomínio presentes na Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção e a legislação pertinente.

CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES

Art. 53 - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, em benefício do condomínio, independente de interpelação.

Art. 54 - As obrigações pecuniárias constantes desta Convenção, e as quantias em atraso, conforme mencionado no artigo anterior, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seus(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

a) na hipótese do pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feito diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente; e





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RI SP 5368

10° RI SP 476

b) se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso a atualização monetária do valor devido será feito até o dia 1º do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo Único: Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Art. 55 - Se, em decorrência de decisão judicial e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembléia.

Art. 56 - O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção, excetuando-se o de pagamento de contribuições condominiais, pagará a multa de cinco vezes o valor de sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Art. 57 - O condômino que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Único: No cômputo dos três quartos dos condôminos, constante no "caput" excluir-se-á, obviamente, o condômino faltoso.

Art. 58 - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Parágrafo Único: A multa prevista no "caput" poderá ser imposta de imediato pelo Síndico, devendo, todavia, sua imposição ser ratificada por deliberação de três quartos dos condôminos em assembléia ulterior.



10° RLS
54/68

Art. 59 - Independentemente da aplicação da multa prevista no caput deste artigo, o transgressor será compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS AS SALAS COMERCIAIS E LOJA

Art. 60 - Se todas as salas de um mesmo pavimento, tiverem um único proprietário ou locatário, a circulação interna deste andar fica afetada ao uso exclusivo do respectivo proprietário ou locatário, que pode colocar divisórias, para extremar a área utilizada.

Parágrafo 1º - Também na hipótese em que meio andar, tenha um único proprietário ou um só locatário, as circulações contíguas a estas salas, ficam afetadas ao uso exclusivo do respectivo proprietário ou locatário, que pode colocar divisórias para extremar a área utilizada.

Parágrafo 2º - O uso exclusivo da circulação ou parte dela, na forma aqui prevista, deve ser exercido de forma a não prejudicar o acesso à área de circulação dos elevadores e escadas, ou as demais salas do mesmo pavimento, conforme o caso, bem como aos medidores e hidrantes, alarmes de incêndio e caixas de passagem.

Parágrafo 3º - As condições anteriores não garantem o uso perpétuo da área, podendo ser revogada, se prejudicarem os demais condôminos ou se deixar de existir o motivo que a originou.

Art. 61 - As salas contíguas podem ser anexadas, com a remoção das paredes divisórias.

Art. 62 - À LOJA localizada no térreo caberá o direito de colocar, às suas expensas, publicidade indicativa de sua atividade comercial (letreiro, totem, placa artística, ou semelhante) devendo para tanto observar a legislação municipal vigente. Eventuais discussões junto aos órgãos públicos quanto a publicidade realizada não poderá causar qualquer tipo de ônus ao condomínio, sendo de responsabilidade exclusiva do proprietário da Loja sua regularização.

Parágrafo Único: Não caberá ao condomínio o direito a cobrança de qualquer tipo de aluguel referente a colocação da referida publicidade.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 63 - A presente convenção sujeita todos os ocupantes ainda que eventuais dos edifícios ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10° RI SP
429

b) realizar modificações parciais de detalhes de qualquer edifício ou unidade, para atender às exigências estruturais, dar melhores condições funcionais, ou atender às necessidades de segurança em geral.

Art. 69 - Caso o Condomínio seja composto de mais de um edifício, até a conclusão das obras do último edifício do condomínio e/ou de sua respectiva infra-estrutura, o trânsito dos condôminos pelas áreas comuns sofrerá as restrições que forem necessárias para garantia e segurança absoluta deles, condôminos. Desta forma deverão ser obedecidas com o máximo rigor às observações de proibição de acesso às áreas interditadas sob pena de, em não obedecendo, incorrer-se em infração à presente Convenção, passível de multa, conforme pactuado neste instrumento.

Art. 70 - Em razão do disposto no Parecer Técnico 173/GTAC/2011 e do Ofício nº 38 de 10/01/2012 emitidos pelo Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - **SVMA/DECONT**, fica restrito, para qualquer finalidade, a utilização pelos condôminos e pelo condomínio da água subterrânea do terreno onde localiza o empreendimento "**EDIFÍCIO HELBOR OFFICES IMPERATRIZ LEOPOLDINA**" sob pena de responsabilidade civil e criminal nos termos da legislação vigente.

Art. 71 - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que seja, para qualquer ação ou execução decorrentes da aplicação de qualquer disposição da presente convenção.

Art. 72 - Uma cópia desta convenção será depositada na portaria do edifício, para o permanente conhecimento dos condôminos.

Mogi das Cruzes, 15 de Maio de 2015.

HESA 48 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

10º Tabelião de Notas e de Protesto de Mogi das Cruzes

ROBERTO DA SILVA PIRES - Tabelião

Rua Princesa Isabel de Bragança, 180 - Tel. 4799-2

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: NELSON DUARTE

CARLOS RABELO DE OLIVEIRA (13/432), Por fé,

Eu testei da verdade

Mogi das Cruzes - SP, 26/05/2015.

GEORGE ANDREAS PEREIRA JUNIOR

Assinatura: 505449535004475349544955255

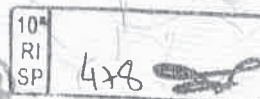
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

10º
RI
SP
56/68



Art. 64 - O condomínio considerar-se-á definitivamente construído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos, na data da expedição do Certificado de Conclusão do primeiro edifício, pelas autoridades competentes, a partir de quando os condôminos do edifício em questão, ainda mesmo os que somente mais tarde venham a utilizar suas unidades, começarão a concorrer para a satisfação das despesas do condomínio e as relativas ao seu edifício, em particular.

Art. 65 - Todos os procedimentos a serem adotados para reforma ou manutenção do condomínio deverão ser realizados por empresas especializadas que adotem os padrões previstos nas normas técnicas da ABNT – NBR 16280 e NBR 5674, respectivamente.

Art. 66 - O Edifício não será responsável:

- a-) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b-) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos;
- c-) por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos, aos empregados do Edifício.

Art. 67 A denominação do Condomínio constante desta Convenção será conservada "ad perpetuum" pelos condôminos.

Art. 68 - Até a entrega com respectivo "Certificado de Conclusão" do edifício, antes ou depois da assembléia de instalação do condomínio do mencionado edifício, poderá a Incorporadora, a seu exclusivo critério, realizar todas e quaisquer modificações de projetos, seja de que natureza for, que eventualmente sejam necessárias, ou ainda por exigência das autoridades responsáveis, mesmo que importem em modificação por substituição parcial ou geral, do Edifício, respeitados os direitos dos eventuais adquirentes de unidades autônomas.

Parágrafo Único: Da mesma forma se reserva a Incorporadora, por quaisquer motivos, o direito de modificar as partes comuns, e as edificações, benfeitorias e infra-estrutura constantes do projeto da presente Convenção, e ainda:

- a) modificar integralmente os projetos de qualquer edifício cujas unidades não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de unidades do outro edifício, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos, no que se refere às suas respectivas frações ideais;

