



Câmara Municipal de São Paulo

SEÇÃO DO PROTOCOLO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ASSESSORIA TÉCNICA DA MESA - A.T.M.

SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

REQUERIMENTO D COM PROCESSO : 08-0111/2001 DE 2001

MATERIA LEGISLATIVA: RDP

08-0111/2001 DE 09/10/01

PROMOVENTE: VEREADOR

GOULART

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
13/10/2010 14:39:49

00000003848-28



E M E N T A:

REQUER INSTITUIÇÃO DE CONSTITUIÇÃO PARLAMENTAR DE IN-
QUÉRITO PARA APURAR AS OPERAÇÕES INTERLIGADAS (LEIS
N. 10.209/86 E N. 11.426/93) REALIZADAS NO MUNICÍPIO
DE SÃO PAULO DESDE A PROMULGAÇÃO DA LEI N. 10.209/86
*** DEFERIDO ***

O B S E R V A C O E S:

ANEXO 145 - VOLUME ÚNICO

ARQUIVADO EM

18/12/2007

Maria Isabel Lopes Corrêa
Chefe de Seção Técnica e Substituto



Câmara Municipal de São Paulo

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA APURAR AS OPERAÇÕES INTERLIGADAS (LEIS 10.209/86 E 11.426/93) REALIZADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DESDE A PROMULGAÇÃO DA LEI 10.209/86.

TERMO DE ABERTURA DE ANEXO

ÀS FOLHAS 01 FICA INAUGURADO O ANEXO

145 VOLUME único DO PROCESSO 111/2001.

Em 21/05/02


Margarete Nunes da Silva

Secretária CPI-OP

São Paulo, 20 de maio de 2002.

Anexo 145

A
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA APURAR AS OPERAÇÕES
INTERLIGADAS (LEIS 10.209/86 E 11.426/93 REALIZADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO
PAULO DESDE A PROMULGAÇÃO DA LEI 10.209/86.
Viaduto Jacareí nº100 – 2º andar – Sala 208

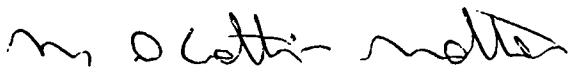
At.: PRESIDENTE DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO
OPERAÇÕES INTERLIGADAS
Sr. VEREADOR GOULART

REF.: INTIMAÇÃO Nº 273/02 – CPI – OP
OPERAÇÃO INTERLIGADA 604
RUA ALVES GUIMARÃES, 124
DOCUMENTOS SOLICITADOS

Conforme solicitado, segue 9 (nove) cópias dos documentos abaixo relacionados.

1. 10ª Alteração Contratual Consolidada;
2. Certidão de SEMPLA;
3. Planta Aprovada e Certificado de Conclusão;
4. Guia de Recolhimento da Contrapartida;
5. Comprovante de Quitação da Contrapartida;
6. Comprovante de Depósito;
7. IPTU (folha de rosto);
8. Matrícula de Registro de Imóveis e Especificação e Convenção de Condomínio.

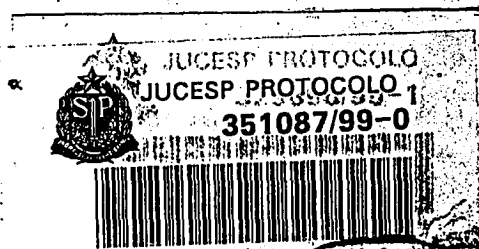
Atenciosamente,



Marco Antonio Cattini Mattar
Incosul Incorporação e Construção Ltda.

Recebido na Secretaria das
Comissões em 21/05/02
às 10 h 10 min.
RF 11.123

N. I. R. E.
SINGULAR
MATRIZ ☒
FILIAL ☐



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DE
CONTRATO SOCIAL**

INCOSUL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.

Folha nº 02
ANEXO 125
Processo nº 111/2001
Margarida Nunes da Silva
Reg. 10.053

Pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados:

MICHEL ESPER SAAD JUNIOR, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.251.063 SSP/SP e do CPF nº 047.158.968-34, residente e domiciliado na Rua Polônia, 490, Jardim Europa, São Paulo, SP;

RONALDO JOSÉ SAYEG, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 3.933.735 SSP/SP e do CPF nº 609.697.508-97, residente e domiciliado na Rua das Açucenas, 362, Cidade Jardim, São Paulo, SP;

MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.337.396 SSP/SP e do CPF nº 040.320.748-79, residente e domiciliado na Rua Mattia Filizzola, 127 - apto. 71, Real Parque, São Paulo, SP; e

únicos sócios da sociedade por quotas de responsabilidade limitada que gira sob a denominação de INCOSUL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., com sede na Rua dos Pinheiros, 498, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Jardim Paulista, São Paulo, SP, CEP - 05422-000, inscrita no CGC/MF sob nº 51.720.563/0001-95, com atos constitutivos registrados no 3º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas sob nº 15211, em 27.09.79, e alterações posteriores registradas sob nºs: 123956 em 20.01.89; 137902 em 09.11.89; 139276 em 12.12.89; 169196 em 19.08.91; 187016 em 03.07.92; 196637 em 17.02.93; 227793 em 25.08.94; 238341 em 10.03.95 e 345006 em 08.06.99, **DELIBERAM O QUE SEGUE:**

- a) mudar o objeto social;
- b) modificar a natureza jurídica de "sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada", para "sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada";
- b) alterar a razão social da sociedade para: **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**

Em decorrência das alterações acima, os sócios resolvem consolidar as cláusulas do Contrato Social, passando a vigorar com a seguinte redação.

[Handwritten signatures and initials]

JUL 30 1999

* 215820052 *

ESTADO LIBRE ASSOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO DE PUERTO RICO
CERTIFICADO - Certifica que este documento fue registrado
con número y data estampados mecánicamente.



[Signature]

TERESA CRUZ REAGALL-SANCHEZ, Comis

Folha nº	03	do
ANEXO	145	
Processo	07	
Margarete Silva		
Reg. 10.875		

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO
INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.

DENOMINAÇÃO

1. A sociedade girará sob a denominação social de INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.

OBJETO

2. A sociedade tem por objeto:

- a) a construção, por conta própria ou de terceiro, sob qualquer regime de contratação;
- b) a reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais, industriais ou mistos;
- c) a compra, venda ou permuta de imóveis próprios, incorporação imobiliária;
- d) participação em negócios de terceiros, bem como a participação em outras sociedades civis e comerciais;
- e) realização de empreendimentos imobiliários e negócios em geral, que digam respeito aos objetivos societários;
- f) realização de obras públicas em qualquer parte do Território Nacional.

- 2.1. As atividades profissionais de engenharia deverão ser exercidas por engenheiros credenciados no CREA, constando sempre dos trabalhos especializados a assinatura e identificação do profissional responsável. A responsabilidade pelos serviços técnicos da sociedade competirá ao sócio MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) sob nº 120.707-D, que gozará de inteira autonomia relativamente às suas funções técnicas, de acordo com a legislação vigente.

- 2.2. As atividades de execução de obras e serviços técnicos, e produção técnica especializada, poderão ser exercidas pela própria sociedade ou por profissionais devidamente habilitados perante o CREA, contando sempre dos trabalhos especializados a assinatura e identificação do profissional responsável.

JUL 30 1999

SEP 23 215820052 *

ESTADO DE GUATEMALA
GOBIERNO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA
CENTRO AO - Certificado que este documento fue registrado
con número y date estampados fehacientemente.



Yoshir

VERA DE LA ESTAMPILLA GUATEMALA

SEDE

3. A sociedade tem sede e foro na Rua dos Pinheiros, 498, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Jardim Paulista, CEP – 05422-000 - São Paulo, SP, podendo abrir filiais, escritórios, sucursais ou agências em qualquer parte do Território Nacional.

DURAÇÃO

4. A sociedade vigorará por tempo indeterminado.

CAPITAL

5. O Capital Social é de R\$ 5.359.300,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos reais), dividido em 5.359.300 (cinco milhões, trezentas e cinquenta e nove mil e trezentas) quotas do valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios em moeda corrente nacional, assim distribuídas:

<u>SÓCIOS</u>	<u>QUOTAS</u>	<u>VALOR</u>
MICHEL ESPER SAAD JUNIOR	3.315.030	R\$ 3.315.030,00
RONALDO JOSÉ SAYEG	1.105.010	R\$ 1.105.010,00
MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR	939.260	R\$ 939.260,00
TOTAL	5.359.300	R\$ 5.359.300,00

- 5.1. As quotas sociais são indivisíveis em relação à sociedade.

- 5.2. A responsabilidade dos sócios é limitada a importância total do Capital Social conforme disposto no Artigo 2o. do Decreto n. 3.708, de 10 de janeiro de 1919.

ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO DA SOCIEDADE

6. A administração e gerência da sociedade serão exercidas em conjunto por todos os sócios, conforme poderes e atribuições equivalentes, estabelecidos por unanimidade entre os sócios.

JUL 30 1999)

215820052 *

TESTADO - Confira este documento tal e qual
e o número e data estampados mecanicamente.



qual

VERBOS (BIBLIA) 10. 10. 10.

7. A representação da sociedade, judicial e extra judicial, inclusive o uso da firma social, dar-se-á mediante assinatura conjunta de todos os sócios, pessoalmente ou por procuradores por eles nomeados.
- 7.1. A sociedade, representada por todos os sócios, poderá nomear procuradores que a representem, inclusive em juízo, especificando, no instrumento de mandato, os poderes que lhes são conferidos e o prazo de vigência, que deverá ser determinado, exceto no caso de procurações "ad judícia".
8. É vedado o uso da denominação social em negócios alheios aos fins sociais.
9. Os sócios gerentes poderão efetuar retiradas mensais a título de "pro-labore", em valor equivalente e fixadas por unanimidade entre os sócios.
10. Em caso de falecimento de um dos sócios, a sociedade será administrada e representada na forma prevista no item 14 deste contrato.
11. Caso venha a ocorrer qualquer apreensão ou medida judicial que retire do sócio titular os poderes de administração ou voto que lhes são decorrentes, os mesmos ficarão suspensos até o final do litígio e a administração e representação da sociedade serão exercidas exclusivamente pelos demais sócios, mediante a assinatura conjunta destes.

DELIBERAÇÕES SOCIAIS

12. As deliberações sociais serão tomadas por unanimidade entre os sócios.

EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO, LUCROS E PERDAS

13. O exercício social coincidirá com o ano calendário. Em 31 de dezembro de cada ano será levantado um Balanço Geral e uma demonstração de Lucros e Perdas. Quanto aos lucros ou prejuízos que se apurarem, após feitas as deduções regulamentares e legais, serão distribuídos ou suportados entre os quotistas no todo ou em parte, conforme deliberação unânime dos sócios.
- 13.1. Poderão ser levantados balancetes intermediários, com distribuição de resultados, observadas as formalidades legais.

JUL 30 1999

215820052 *

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE
CERTIFICADO - Certifico que este documento foi registrado
sob número e data estampilhada mecanicamente.



quajira

YARA BIANCHI STACOU

- 13.2. Fica estabelecida uma distribuição mínima obrigatória de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual para os quotistas, no primeiro mês posterior à entrega da declaração do Imposto de Renda, salvo estipulação diversa convencionada por unanimidade entre os sócios.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

14. As quotas não poderão ser transferidas, cedidas, oneradas ou de qualquer forma alienadas a terceiros, no todo ou em parte, sem o prévio e expresse consentimento dos demais sócios.

14.1. A sociedade, em primeiro lugar, e os sócios, na proporção de suas quotas, se a sociedade não se interessar pela aquisição, terão preferência para adquirir as quotas do sócio cedente, em igualdade de condições com terceiros interessados. O cedente fará a comunicação por escrito à sociedade e aos demais sócios com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, indicando preço, condições e quantidade de quotas da pretendida cessão.

14.2. Caso a sociedade não exerça o seu direito de preferência no prazo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação, as quotas oferecidas em cessão serão negociadas com o(s) sócio(s) que, no prazo indicado, tiver(em) manifestado o propósito de adquiri-las do sócio cedente.

14.3. Se nenhum dos sócios exercer o direito de preferência nas condições que lhes é assegurado, ficará livre o sócio para vender as suas quotas a terceiros, desde que sejam negociadas no mínimo pelo mesmo preço, condições e quantidade que foram oferecidas, conforme item 13.1.

FALECIMENTO DE SÓCIO

15. O falecimento de qualquer dos quotistas não dissolverá a sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes e os herdeiros do sócio falecido, na proporção dos quinhões hereditários, lavrando-se a devida alteração do contrato social. Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do falecimento do sócio, e até que se verifique a partilha das quotas do falecido entre os seus herdeiros, estes deverão indicar 01 (um) representante legalmente habilitado, para praticar os atos em nome do falecido. Até que ocorra a indicação do

JUN 30 1999

AUSTIN 1995 215820032 *

NOTA: Este documento
foi registrado no dia 30 de Junho de 1999
CERTIÇÃO - Certifico que este documento foi registrado
sob número e data estampados inalteravelmente.
 *[Signature]*
VOTA OUA ORIGINALMENTE Com

Folha nº 07 do
ANEXO 145
Processo nº
Margarida
Reg. 10.07.0

representante legal do falecido, a sociedade será administrada e se fará representar pela assinatura dos dois sócios remanescentes.

16. Caso os sócios remanescentes não aceitem o ingresso dos herdeiros do falecido na sociedade, ou ainda, caso haja recusa dos herdeiros em ingressar na sociedade, ficará a critério destes (dos herdeiros) promover a cisão parcial da sociedade, com a partilha dos bens, direitos e obrigações, na forma prevista neste Contrato Social, prosseguindo a sociedade cindida com os sócios remanescentes.

16.1. O cálculo do valor dos bens, direitos e obrigações da sociedade, para efeito de cisão parcial e partilha, será feito por empresa idônea, especializada e habilitada, levando em conta inclusive o critério de equivalência patrimonial das eventuais empresas das quais a sociedade participe como quotista ou acionista, sendo que os ativos e passivos monetários, tanto desta sociedade, como das que participe, serão expressos em valor presente líquido realizável na data da avaliação e os ativos fixos avaliados a preço de mercado.

16.2. Caso os herdeiros do sócio falecido, em primeiro lugar, ou os sócios remanescentes, em segundo lugar, não decidam promover a cisão parcial, as partes interessadas poderão convencionar, alternativamente à cisão, a apuração dos haveres do sócio falecido e a aquisição de sua participação societária pelos remanescentes ou por terceiros por estes indicados, em condições a serem estabelecidas de comum acordo.

PARTILHA DE QUOTAS EM SEPARAÇÃO JUDICIAL DE SÓCIO

17. Em caso de separação judicial ou divórcio de qualquer dos sócios, proceder-se-á da seguinte forma. Caso a partilha venha a contemplar o sócio titular com as quotas da sociedade, esta prosseguirá nos termos contratados. Caso a partilha venha a contemplar total ou parcialmente o cônjuge do sócio titular com quotas da sociedade, os demais sócios não serão obrigados a aceitá-lo como sócio. Nessa hipótese, a critério dos demais sócios, proceder-se-á em primeiro lugar a aquisição dessas quotas, apurando-se o valor na forma prevista no item 16.1, que será pago em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e sucessivas, reajustadas pelo IGPM, ou, sucessivamente, isto é, caso não haja interessados na aquisição, realizar-se-á a cisão da sociedade, com a divisão do patrimônio correspondente às quotas atribuídas, e a sua atribuição

JUN. 30 1999

215820052 *

SECRETARIA DA JUSTIÇA
SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO - Certifico que este documento foi registrado
sob número e data estampados mecanicamente.



[Handwritten signature]

YARA OLIVEIRA SECRETARIA GERAL

Folha nº	08	do
ANEXO	145	
Processo nº	11	001
Margem da Silva		
Reg. 10.078		

ao cônjuge do sócio separando. Na hipótese de aquisição e pagamento do valor das quotas atribuídas ao cônjuge do sócio separando, este terá direito de preferência para adquiri-las, em igualdade de condições com os demais sócios, ou ainda, com terceiros interessados.

INTERDIÇÃO OU INSOLVÊNCIA DE SÓCIO

18. A interdição de sócio não implicará a dissolução da sociedade, que poderá ter prosseguimento com os demais. Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da interdição do sócio, deverá ser indicado 01 (um) representante legalmente habilitado, para praticar os atos em nome do interditado. Até que ocorra a indicação do representante legal do interditado, a sociedade será administrada e se fará representar pela assinatura dos dois sócios remanescentes. Caso os sócios remanescentes não aceitem que o representante legal do interditado administre a sociedade, ou ainda, caso haja recusa dos herdeiros em que o representante legal administre a sociedade, aplicar-se-á o disposto no item 16 e sub-ítem 16.1 e 16.2 deste Contrato Social, prosseguindo a sociedade com os sócios remanescentes.

EXTINÇÃO DA SOCIEDADE

19. A extinção da sociedade ocorrerá por resolução unânime dos sócios, ou nos casos expressamente previstos neste contrato ou em lei. Nessa hipótese, os sócios escolherão por unanimidade o liquidante, que procederá a liquidação e partilha de bens de acordo com o item 15.1. deste Contrato.

DISPOSIÇÕES GERAIS

20. Os sócios gerentes declaram, sob as penas da lei, que não estão incurso em nenhum dos crimes previstos em lei, que os impeçam de exercer atividades mercantis, ou as previstas neste contrato social.
21. O presente contrato social somente poderá ser alterado mediante a assinatura de todos os sócios.
22. Aos casos omissos neste contrato, aplicam-se subsidiariamente os dispositivos da lei das sociedades anônimas.

[illegible]

WATER SUPPLY DISTRICT NO. 1

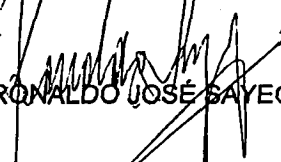
CALIFORNIA ST. CO.
 AL. SANT.
 Buco Bern-
 Eservato A.

23. As partes envidarão os seus melhores esforços no sentido de solucionar amigavelmente qualquer pendência decorrente deste contrato, procurando recorrer, em caso de eventual impasse, ao juízo arbitral, para o qual fica eleito o foro da Comarca de São Paulo (SP), com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo firmadas.

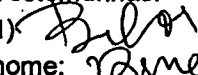
São Paulo 24 de maio de 1999

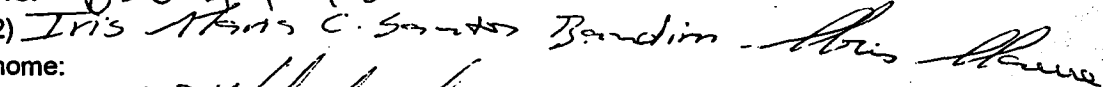

MICHEL ESPER SAAD JUNIOR


RONALDO JOSÉ SAYEG

MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR

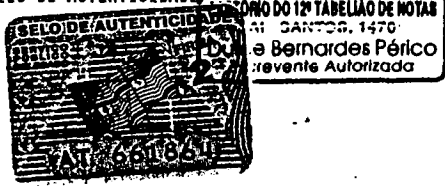
Testemunhas:

1) 
nome: Benedita Furlan Silva
RG: 6-074.480

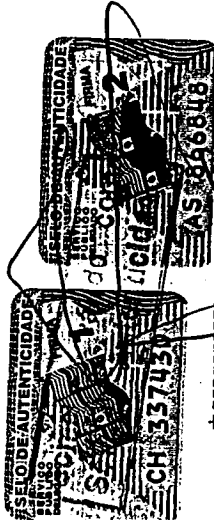
2) 
nome: Iris Maria C. Santos Bandim
RG: 8.492.911

VISTO: 
Carlos Pinto Del Mar – OAB/SP nº 43.705

CARTÓRIO DO 12º TABELIAO DE NOTAS - HOMERO SANTI - TABELIAO
Al. Santos, 1470 - Fone: 288-6277 Nº 9906021601153
Reconheço por semelhança as firmas: IRIS MARIA CAVALCANTI DOS SANTOS
BANDIM, BENEDITA FURLAN SILVA, as quais conferem com os padrões dep
ositados em Cartório.
São Paulo, 02 de Junho de 1999
Em testemunha da verdade.
Dulce Bernardes Perico - Esc. Autorizada
Valores: Firma: R\$ 1,54 | Proc. dados: R\$ 0,00 | Total: R\$ 3,08
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



SCS3SINCOSUL



OFICIAL DE REG. CIVIL 399 VL. MADALENA
R. Antonio Bicudo, 49 - S. Paulo Tel: 852-4358
Reconheço por semelhança as firmas de:
MICHEL ESPER SAAD JUNIOR, RONALDO JOSE
SAYEG e MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR.
São Paulo, 28 de maio de 1999.
Em testemunha da verdade.
RATIMIRO BARRETO FONTES
Ficha 4,621
Reconhecidos por Guia

JUL 30 1999

215820052 *

ATYDIO - Documento que este documento foi registrado
sob número e data estampados mecanicamente.



[Handwritten signature]

SEAL DOCUMENTO REGISTRADO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO**

Folha nº	10
ANEXO	145
Processo	111/21/97
Margem	Nunes da Silva
Reg. 1º	13

PROCESSO Nº : 1997-0.019.963-0

INTERESSADOS : Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itangua Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda.

**ASSUNTO : Proposta de Operação Interligada nº 604
Edital de Chamamento nº 01/95**

LOCAL : R. Alves Guimarães, 124/150

CERTIDÃO Nº 94/97/SEMPLA - Operação Interligada.

Nos termos do que dispõe o artigo 3º, parágrafo 2º, da Lei nº. 11.773, de 18 de maio de 1995, e considerando a aprovação da proposta de Operação Interligada nº 604 relativa ao imóvel situado na R. Alves Guimarães, 124/150 contribuintes nºs 013.023.0096-2, 013.023.0097-0, 013.023.0098-9, 013.023.0121-7 e 013.023.0120-9, de propriedade de Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itangua Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda., pelo Despacho SEMPLA/CNLU/594/97 publicado no D.O.M de 04 de setembro de 1997, a Secretaria Municipal do Planejamento, - SEMPLA CERTIFICA que: 1) sobre o imóvel supra referido, com área de 1.518,98 m², contido no perímetro de zona de uso Z2, foram aprovadas as seguintes características de uso e ocupação do solo: a) Atividade de uso permitida: R3-01; b) Coeficiente máximo de aproveitamento do lote: 4,0; c) Taxa máxima de ocupação do lote: 27%; d) Vagas para estacionamento: 170 vagas; 2) Os benefícios descritos no item 1 são concedidos face ao pagamento da importância negociada no valor total de 548.967,94 UFIR's (quinhentos e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta e sete vírgula noventa e quatro Unidades Fiscais de Referência) a serem convertidas na moeda nacional vigente na data do pagamento, sendo que o total deste valor foi pago no dia 11/09/97; 3) o valor total da contrapartida integrará o Fundo Municipal da Habitação - FMH, nos termos dos artigos 1º. e 4º, da Lei nº. 11.773/95; 4) a Prefeitura, através da Secretaria Municipal do Planejamento, emitirá Termo de Quitação total da contrapartida, nos termos do artigo 7º, da Lei no. 11.773/95; 5) a emissão do Certificado de Conclusão do imóvel beneficiado será feita mediante a apresentação do termo referido no item 4 supra; 6) os beneficiados ficam responsáveis pelas obrigações assumidas perante a Prefeitura do Município de São Paulo; E, para constar, eu Marli Trevisan....., lavrei a presente Certidão aos 30 dias do mês de setembro de 1997, que confere com o Despacho/SEMPLA/CNLU/594/97. Gilberto Kassab....., Secretário Municipal do Planejamento.

LFF/etk.

PLANTA
OU
DOCUMENTO
NÃO
DIGITALIZADO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS

CONTRIBUINTE

01302300970

DOCUMENTO

011-0 CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

NÚMERO

2001/04823-00

NOME DO PROPRIETÁRIO

DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA E OUTROS

DATA DE PUBLICAÇÃO

09/02/2001

ENDEREÇO DO IMÓVEL

CÓDIGO

NOME

00921-0

R ALVES GUIMARAES

NÚMERO

150

COMPLEMENTO/BAIRRO

PINHEIROS

CEP

AR DO IMÓVEL: PI

05741-000

ZONA DE USO

Z2

CATEGORIA DE USO

R301

Folha nº

ANEXO 145

15 de

Processo nº 111/2001

Margarete Nunes da Silva

Reg. 10.878

DESCRIÇÃO

D. SUPERVISOR DE UDS AR- PI EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO PARA A ÁREA LICENCIADA PELO ALVARÁ NUM. 0199715372-00 PUBLICADO EM 25/12/1997.

ÁREA LICENCIADA 10141,24 M2, ÁREA OBJETO DO AUTO 10141,24 M2, ÁREA TOTAL 10141,24 M2, ÁREA DE TERRENO: REAL - 1527,43 M2, ESCRITURA 1518,98 M2.

COM 30,00 M DE TESTADA PRINCIPAL FRENTE PARA A R ALVES GUIMARAES

DEMAIS CONTRIBUINTE(S) ENVOLVIDO(S) (SOLIS):

01302300962

01302300989

01302301209

01302301217

AUTOR DO PROJETO:

ELIZABETH GOLDFARB COSTA

CREA 600599502

DA FIRMA ELIZABETH GOLDFARB COSTA PLANEJAMENTO E PROJE CREA 355989

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

EDGARD KARNICK NAHAS

CREA 601067014

DA FIRMA DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA

CREA 321848

AMPARO LEGAL:

1) CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE EDIFICAÇÃO CONCEDIDO NOS TERMOS DA LEI 11.228/92 SEÇÃO 3-J DEC. 32.329/92 E DECRETO 33.673/93.

NOTAS:

1) O PRESENTE CERTIFICADO ESTÁ SENDO EXPEDIDO A PARTIR DA DECLARAÇÃO CONJUNTA PROPRIETÁRIO/DIRIGENTE TÉCNICO, DE ACORDO COM OS ARTIGOS 8 E 9 DO DECRETO 38058/99.

OBS:

1) - CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE 01 PRÉDIO DE 27 ANDARES, 128 UNIDADES, 02 SUBSOLOS, GARAGEM EXCLUSIVA, APARTAMENTO DE ZELADOR, ATICO E EQUIPAMENTO SOCIAL.

REQUERIMENTO

01302300970-002

PROCESSO: 2001-0016534-2 EMISSÃO: 09/02/2001 01/02

SEQ



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS

CONTRIBUINTE
01302300970

DOCUMENTO
011-0 CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

NÚMERO
2001/04823-00

NOME DO PROPRIETÁRIO
DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA E OUTROS

DATA DE PUBLICAÇÃO
09/02/2001

ENDEREÇO DO IMÓVEL
CÓDLOG NOME
00921-0 R ALVES GUIMARAES

NÚMERO
150

COMPLEMENTO/BAIRRO
PINHEIROS

CEP
AR DO IMÓVEL: PI 05741-000

ZONA DE USO
Z2

CATEGORIA DE USO
R301

DESCRIÇÃO
- A EDIFICAÇÃO POSSUI 128 UNIDADES DUPLEX. ESTE CERTIFICADO EN-
GLOBA CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE DEMOLIÇÃO PARA UMA ÁREA DE
810,00 M2 PARA OS CONTRIBUINTE:

013.023.0096-2
013.023.0098-9
013.023.0120-9
013.023.0121-7
013.023.0097-0

Folha nº 16^{do}
ANEXO 145
Processo nº 711/2001
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.878

REQUERIMENTO
01302300970-002

PROCESSO: 2001-0016534-2 EMISSÃO: 09/02/2001 02/02

Folha nº	17	do
ANEXO	145	
Processo nº 11.111.111		
Margarida Maria da Silva		
Reg. 10.178		

Recibo

Agência (prefixo - dv)

0018-3

Conta nº - dv

956358-X

Para crédito de

PMSP - Fundo Municipal de Hab. - OI

Em dinheiro - R\$

Em cheque - R\$

500.000,00

Código identificador -

BANCO DO BRASIL

BB 0385010116 110997

500.000,00RC01490

Recebemos a importância autenticada mecanicamente



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DAS FINANÇAS

Folha nº 145 18 do
ANEXO
Processo nº 199/2004
Margarete Nunes de Silva
Reg. 10.878
Nº 802364 -I

GUIA DE ARRECADAÇÃO

NOME DO INTERESSADO

Inconel Incorpor. e Participações S.L.Ltda

ENDEREÇO

Av. Brig. Sara Lima, 2361 - 6º And

CGC OU CPF

51.720.563.0001-95

INSCRIÇÃO MUNICIPAL

DATA

15/09/97

HISTÓRICO

PA 1997.0.019.963-0 Op. Interligação
Departamento de Brasil Ag. 0018-3
CLC 956.358-X em 11/09/97
ref. prazo total da contrapartida

DESCRIÇÃO DO SERVIÇO OU TAXA

CÓDIGO DO
TESOURO

VALOR

25 91 11 00

576

500.000,00

Lei 11.773/95
Op. Interligada

S

TOTAL

500.000,00

PREPARADO POR

Line

VISTO

CÓDIGO DO RECEBEDOR

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

AGENTE 800 - TES 41

PMSPTR005 15/09/97

500.000,00R\$ 41

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO
ASSESSORIA TÉCNICA DE PLANEJAMENTO**

Ofício nº 112/97/SEMP/PLA/AP

São Paulo, 03 de setembro de 1997.

Prezados Senhores,

Vimos por meio desta, comunicar que a proposta de Operação Interligada nº 604-DM, processo administrativo nº 1997-0.019.963-0, recebeu Despacho de deferimento SEMPLA/CNLU/594/97, publicado no D.O.M. em 04/09/97.

Sendo assim, pedimos que sejam adotadas as seguintes providências:

1 - Efetuar depósito do valor equivalente ao total da contrapartida aprovada correspondente a 548.967,94 UFIR's, convertido em moeda corrente nacional, vigente na data do pagamento, até 11/09/97, através de cheque administrativo - no Banco do Brasil, Agência 0018-3, na conta corrente 936358-X, a favor da PMSP- Fundo Municipal da Habitação - OL

2 - Por questões de ordem contábil, efetuado o depósito, os senhores deverão, após 02 dias do referido depósito, providenciar a retirada da Guia de Arrecadação junto à Assessoria Técnica de Planejamento desta Pasta, à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447 - 8º andar - sala 11.

NOTA: Para a retirada da Guia de Arrecadação, o interessado deverá trazer o original do comprovante do depósito, com 02 (duas) cópias xerográficas. Uma cópia fará parte integrante do processo e outra cópia será entregue ao Tesouro Municipal.

3 - A referida Guia de Arrecadação deverá ser autenticada junto ao Tesouro Municipal T.E.S. 41, à Rua Pedro Américo, 32 - 2º andar (Edifício Andraus). A via rosa do jogo deverá ser entregue, após autenticação, no mesmo local onde foi retirada.

4 - Paralelamente, deverão ser providenciados os documentos necessários à elaboração do TERMO DE COMPROMISSO e respectivo TERMO DE QUITAÇÃO, constantes do Edital de Chamamento e do Termo de Ciência assinado pelos senhores quando da negociação da contrapartida, conforme segue:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO

Folha nº	145	20 do
ANEXO		
Processo nº	1997-0.019.963-0	
Assinatura	Margarete Nunes da Silva	

TERMO DE COMPROMISSO Nº. 85/97/SEMPA - Operação Interligada

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 1997-0.019.963-0

COMPROMISSÁRIOS: Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itangua Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda.

Aos 20 dias do mês de setembro de 1997, a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA, neste ato representada por seu Secretário, Sr. Gilberto Kassab, doravante designada simplesmente **PREFEITURA**, e Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itangua Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda., empresas inscritas nos CGCs (MF) sob nºs 51.720.563/0001-95, 57.132.417/0001-25, 44.078.491/0001-69, respectivamente, com sede nesta Capital na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2161, 6º andar, neste ato representadas por seus sócios Marco Antonio Cattini Mattar, Ronaldo José Sayeg e Edgar Karnick Nahas, portadores das Cédulas de Identidade (RG) nºs 6.337.396, 3.933.735 e 3.664.804 e inscritos nos CPFs (MF) sob nºs 040.320.748-79, 609.697.508-7 e 042.090.618-59, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial já referido, doravante designados simplesmente **COMPROMISSÁRIOS**, celebram, para os fins de implementação de plano de **OPERAÇÃO INTERLIGADA**, nos termos das Leis nºs 10.209/86 e 11.773/95, e do Edital de Chamamento nº. 01/95-DM, o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA I

Atendendo ao Edital de Chamamento nº. 01/95 da Secretaria Municipal do Planejamento, os **COMPROMISSÁRIOS** submeteram à **PREFEITURA** proposta de Operação Interligada, que recebeu o nº. 604, pleiteando a alteração dos índices e características de uso e ocupação do solo do imóvel localizado nesta Capital na R. Alves Guimarães, 124/150, contribuintes nºs 013.023.0096-2, 013.023.0097-0, 013.023.0098-9, 013.023.0121-7, 013.023.0120-9.

CLÁUSULA II

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU, conforme Despacho/SEMPA/CNLU/594/97, contido às fls. 144 a 145, do PA nº 1997-0.019.963-0, publicado no D.O.M. de 04/09/97, aprovou, mediante a contrapartida descrita na cláusula terceira, a proposta de Operação Interligada nº. 604, com as seguintes modificações dos índices e características de Uso e Ocupação do Solo, já definidas na 77ª Reunião Ordinária, realizada em 21 de agosto de 1997:

1



Folha nº	ANEXO 145	21	do
Processo nº 111/2006			
Margarete Nunes da Silva			
Reg. 10.878			

01. Zona de Uso: Z2;
02. Área de terreno: 1.518,98 m²;
03. Atividade de uso permitida: R3-01;
04. Coeficiente máximo de aproveitamento do lote: 4,0;
05. Taxa de ocupação máxima do lote: 27%;
06. Vagas para estacionamento: 170 vagas;

CLÁUSULA III

Para fazer jus ao benefício urbanístico concedido, conforme discriminado na Cláusula II, os **COMPROMISSÁRIOS** procedem ao pagamento da quantia negociada, de 548.967,94 UFIR's (quinhentos e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta e sete vírgula noventa e quatro Unidades Fiscais de Referência), a serem convertidas na moeda nacional vigente na data do pagamento, estipulada como contrapartida financeira aos benefícios concedidos e destinada a construção de Habitações de Interesse Social-HIS para atendimento de moradores de habitações sub-normal, nos termos dos artigos 1º. e 4º. da Lei nº. 11.773/95, sendo certo que o total dessa importância foi pago no dia 11/09/97, conforme guia de arrecadação nº 802364-I.

CLÁUSULA IV

Após o pagamento da contrapartida referida na cláusula terceira, a **PREFEITURA** emitirá, através da Secretaria Municipal do Planejamento, mediante solicitação dos **COMPROMISSÁRIOS**, Termo de Quitação total da contrapartida, nos termos do artigo 7º da Lei nº 11.773/95.

Parágrafo Único

A emissão do Certificado de Conclusão do imóvel beneficiado fica condicionada à apresentação do termo referido no "caput" desta.

CLÁUSULA V

A **PREFEITURA** faz a entrega aos **COMPROMISSÁRIOS** da Certidão Declaratória das Alterações dos Índices e das Características do Uso e Ocupação do Solo nº. 94/97/SEMPLA, relativa ao imóvel descrito na cláusula I, conforme dispõe o artigo terceiro, parágrafo 2º, da Lei nº 11.773/95.

CLÁUSULA VI

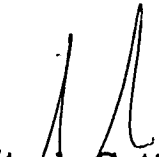
O presente **TERMO** é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, por si e por seus sucessores, a qualquer título.



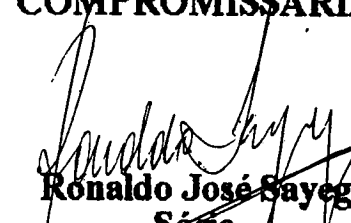
CLÁUSULA VII

Todas as questões, litígios e controvérsias oriundas deste instrumento serão dirimidos no Foro da Fazenda Pública da Comarca da Capital, aplicando-se, no que couber, as Leis nºs. 11.732/95, o Decreto nº 35.373/95 e as Resoluções da CNLU, às quais se recorrerá nos casos omissos e duvidosos.

E por estarem assim acordadas, as partes assinam o presente em 03 (três) vias datilografadas, de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo.


Marco Antonio Cattini Mattar
Sócio

Incosul Incorporações e Participações Ltda. e
Diálogo Engenharia e Construção Ltda.
COMPROMISSÁRIA


Ronaldo José Sayeg
Sócio

Incosul Incorporações e Participações Ltda.
COMPROMISSÁRIA

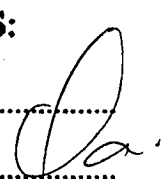

Edgar Karnick Nahas
Sócio

Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e
Itanguá Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda.
COMPROMISSÁRIA

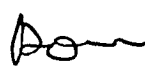

GILBERTO KASSAB
Secretário Municipal do Planejamento
SEMPLA

TESTEMUNHAS:

1- 

2- 

RNM/etk.


03/10/95
112



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCESSO : 1997-0.019.963-0

INTERESSADOS : Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itangua Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda.

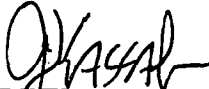
ASSUNTO : Proposta de Operação Interligada nº 604
Edital de Chamamento nº 01/95
Termo de Compromisso nº 85/97/SEMPA

LOCAL : R. Alves Guimarães, 124/150

TERMO DE QUITAÇÃO DA CONTRAPARTIDA Nº 86/97/SEMPA

Nos termos do que dispõe o artigo 7.º, da Lei nº 11.773, de 18 de maio de 1.995, e considerando que Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itangua Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda. procederam ao pagamento do total da contrapartida negociada nos autos do PA nº 1997-0.019.963-0, que tratou da aprovação da Operação Interligada nº 604, referente ao imóvel de propriedade dos mesmos situado na R. Alves Guimarães, 124/150, pelo Despacho/SEMPA/CNLU/594/97, publicado no DOM de 04/09/97, a Secretaria Municipal do Planejamento expede o presente Termo de Quitação Total da Contrapartida em favor dos interessados acima mencionados, uma vez que cumpriram integralmente com sua obrigação, descrita na Cláusula III, do Termo de Compromisso nº 85/97/SEMPA, de pagamento da contrapartida negociada de 548.967,94 UFIR's (quinhentos e quarenta e oito mil, novecentos e sessenta e sete vírgula noventa e quatro Unidades Fiscais de Referência), consoante comprova a Guia de Arrecadação nº 802364-I às fls. 151, autenticada pela Secretaria das Finanças, pelo que lhe dá ampla e total quitação.

30 /setembro/97


GILBERTO KASSAB
Secretário Municipal do Planejamento
SEMPA

LFF/etk

DOM
03/10/97
1/10



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOTIFICAÇÃO-RECIBO (NR)

FOLHA 01

NOME DO PROPRIETÁRIO NUNCIO DEL PERSEO		DADOS DE VENCIMENTO DAS PARCELAS ÚNICA 23/01/2001		Nº DE SÉRIE 085.491	EXERCÍCIO 2001
NOME DO POSSESSOR ALVES GUIMARAES		Nº DO CONTRIBUINTE 013.023.0096-2		CÓDIGO DO TRIBUTO 111	NR 01
LOCAL DO IMÓVEL R S/N 138 FUNDOS		VALOR DA PARCELA ÚNICA C/ DESCONTO - DATA BASE (R\$) 1.730,52		CTAL 5	
CÓDIGO DO LOGRADOURO 05410-000		VALOR DA PRESTAÇÃO - DATA BASE (R\$) 182,16			
MENSAGEM		*****			

- ATENÇÃO -

• PAGAMENTO À VISTA ► ATRAVÉS DA PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% ATÉ A DATA DE VENCIMENTO. EM ATÉ DEZ PRESTAÇÕES MENSAIS. NÃO SERÁ ADMITIDO O PAGAMENTO DE QUALQUER PRESTAÇÃO SEM QUE ESTEJAM QUITADAS TODAS AS ANTERIORES (LEI 6989/66).

INFORMAÇÕES:
DISQUE-1PTU FONE: 5574-5011

ESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO CONTÉM O LANÇAMENTO DOS IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.

PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO IMPLICA EM MULTA DE 10% E, A PARTIR DO MÊS IMEDIATO AO DO VENCIMENTO, JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS.

ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.

DÉBITOS ANTERIORES: CONTRIBUINTE COM DÉBITOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES SERÁ INFORMADO POR CARTA, CONSIDERADA COMO PARTE INTEGRANTE DESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO, A SER ENVIADA DENTRO DO EXERCÍCIO, A PARTIR DE MAIO.

PRazo PARA RECLAMAÇÕES: O CONTRIBUINTE PODERÁ RECLAMAR CONTRA A INEXATIDÃO DO LANÇAMENTO NO PRAZO DE 90 DIAS, CONTADOS DA DATA DE VENCIMENTO NORMAL DA 1ª PRESTAÇÃO. AS RECLAMAÇÕES NÃO SUSPENDEM A OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO, NAS DATAS DE VENCIMENTO.

ATENDIMENTO AO PÚBLICO (RECLAMAÇÕES, CERTIDÕES E ORIENTAÇÕES GERAIS): DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, Nº 691, CENTRO, PRÓXIMO À ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ, DE 2ª A 6ª FEIRA, DAS 9:00 ÀS 16:00 HS.

ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	X	VALOR M2 CONSTR. (R\$)	X	FATOR OBSOL.	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR	X	VALOR DA CONSTR. (R\$)	A	IMPOSTOS (R\$)	FAT. CORR. IP									
ÁREA TERR. INC. (M2)	X	VALOR M2 TERRENO (R\$)	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR COND.	X	FRAÇÃO IDEAL	X	VALOR TERR. INC. (R\$)	B	DESCONTO DE 5% PARA PAGAMENTO EM PARCELA ÚNICA ATÉ O VENCIMENTO NORMAL DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO (LEI Nº 12.782/98, ARTIGO 2º).										
FAT. ESPECIAL	X	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	X	FAT. DESC.	X	V.V.L. CORRIGIDO (R\$)	X	ALÍQUOTA	X	PARC. A DEDUZIR (R\$)	X	VALOR LÂNCADO (R\$)	T		FAT. CORR. IT									
ÁR. TER. NÃO INC. (M2)	X	VALOR M2 TERRENO (R\$)	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR COND.	X	FRAÇÃO IDEAL	X	VL. TER. NÃO INC. (R\$)	C		VALOR COMPENSADO (R\$)	NR REFZ								
CÓDIGO DO LOGRADOURO	00921-0	EXERCÍCIO	2001	NR	01	TESTADA P/ CÁLC.	6,70	TESTADA	7	TPO. TERR	01	NR PAYS	085.491	NR PRESTAÇÕES	10	VALOR A PAGAR (R\$)	NR COND.							
USO	00	COD	11	T/P	0	LI	1	SI	0	ZF	0	CL	1	USO	TERRENO	ACC	ÁREA OCUPADA	CII	*****	VALOR A PAGAR (R\$)	1.821,60	NR	01	NR COND.
ZONAMENTO															MÊS DE ENTREGA DA NR		DATA BASE							
EM 07/01/2001: (Z2 LEI 08001/1973)															01/2001		01/01/2001							

Folha nº 24 do
ANEXO 45
Processo nº 5574-5011
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.873



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOTIFICAÇÃO-RECIBO (NR)

FOLHA 01

NOME DO PROPRIETÁRIO TOMAZ PAGANO		DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS 23/01/2001		NR DE SÉRIE 085.492		EXERCÍCIO 2001	
NOME DO POSSUIDOR ALVES GUIMARAES		ÚNICA 23/01/2001		NR DO CONTRIBUINTE 013.023.0097-0			
LOCAL DO IMÓVEL R. S/N 138 FUNDOS 05410-000		18.23/01/2001 28.23/02/2001 38.23/03/2001 48.23/04/2001 58.23/05/2001 68.23/06/2001 78.23/07/2001 88.23/08/2001 98.23/09/2001 108.23/10/2001		CÓDIGO DO TRIBUTO 111		NR 01	
MENRAGEM				CTR 5			
				VALOR DA PARCELA ÚNICA C/ DESCONTO - DATA BASE (R\$) 1.730,52			
				VALOR DA PRESTAÇÃO - DATA BASE (R\$) 182,16			

- ATENÇÃO -

■ PAGAMENTO À VISTA
■ PAGAMENTO PARCELADO

▶ ATRAVÉS DA PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% ATÉ A DATA DE VENCIMENTO. EM ATÉ DEZ PRESTAÇÕES MENSAIS. NÃO SERÁ ADMITIDO O PAGAMENTO DE QUALQUER PRESTAÇÃO SEM QUE ESTEJAM QUITADAS TODAS AS ANTERIORES (LEI 5989/66).

INFORMAÇÕES:
DISQUE-IPU FONE: 5574-5011

INSTRUÇÕES

- ESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO CONTÉM O LANÇAMENTO DOS IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.
- PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO IMPLICA EM MULTA DE 10% E, A PARTIR DO MÊS IMEDIATO AO DO VENCIMENTO, JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS.
- ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.
- DÉBITOS ANTERIORES: CONTRIBUINTE COM DÉBITOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES, SERÁ INFORMADO POR CARTA, CONSIDERADA COMO PARTE INTEGRANTE DESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO, A SER ENVIADA DENTRO DO EXERCÍCIO, A PARTIR DE MAIO.
- PRAZO PARA RECLAMAÇÕES: O CONTRIBUINTE PODERÁ RECLAMAR CONTRA A INEXATIDÃO DO LANÇAMENTO NO PRAZO DE 90 DIAS, CONTADOS DA DATA DE VENCIMENTO NORMAL DA 1ª PRESTAÇÃO. AS RECLAMAÇÕES NÃO SUSPENDEM A OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO, NAS DATAS DE VENCIMENTO.
- ATENDIMENTO AO PÚBLICO (RECLAMAÇÕES, CERTIDÕES E ORIENTAÇÕES GERAIS): DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, Nº 691, CENTRO, PRÓXIMO À ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ, DE 2ª A 5ª FEIRA, DAS 9:00 ÀS 16:00 HS.

ÁREA CONSTRUIDA (M2)	X	VALOR M2 CONSTR. (R\$)	X	FATOR OBSOL.	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR	X	VALOR DA CONSTR. (R\$)	IMPOSTOS (R\$)	FAT. CORR. IP
ÁREA TERR. INC. (M2)	X	VALOR M2 TERRENO (R\$)	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR COND.	X	FRAÇÃO IDEAL	X	VALOR TERR. INC. (R\$)		
FAT. ESPECIAL	X	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	X	FAT. DESC.	X	VVL CORRIGIDO (R\$)	X	ALÍQUOTA	X	PARC. A DEDUZIR (R\$)	X	DESCONTO DE 5% PARA PAGAMENTO EM PARCELA ÚNICA ATÉ O VENCIMENTO NORMAL DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO (LEI Nº 12.782/98, ARTIGO 2º).		
ÁR. TER. NÃO INC. (M2)	X	VALOR M2 TERRENO (R\$)	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR COND.	X	FRAÇÃO IDEAL	X	VL. TER. NÃO INC. (R\$)		
FAT. ESPECIAL	X	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	X	FAT. DESC.	X	VVL CORRIGIDO (R\$)	X	ALÍQUOTA	X	PARC. A DEDUZIR (R\$)	X	VALOR LANÇADO (R\$)		FAT. CORR. IT
CÓDIGO DO LOGRADOURO		EXERCÍCIO		NR		TESTADA P/ CÁLC.		TESTADA		TIPO TERR.		NR SÉRIE		NR PRESTAÇÕES
00921-0		2001		01		6,70		7		01		085.492		10
USO	COB	T/P	C	LI	SI	IL	ZF	CL	USO	ACC	ÁREA OCUPADA	CIN	VALOR A PAGAR (R\$)	NR
00	11	00	1	1	0	0	1	C	USO				1.821,60	01
ZONAMENTO													MÊS DE ENTREGA DA NR	DATA BASE
EM 07/01/2001: (Z2 LEI 08001/1973)													01/2001	01/01/2001

Folha nº 25 de
ANEXO 15
PROPOSTA
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.375



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOTIFICAÇÃO-RECIBO (NR)

FOLHA 01

NOME DO PROPRIETÁRIO MARIO DEL PERSIO		DATA DE VENCIMENTO 085.493		EXERCÍCIO 2001	
NOME DO POSSESSOR ALVES GUIMARAES		NÚMERO DO CONTRIBUÍTO 013.023.0095-8		CÓDIGO DO TRIBUTO 111	
LOCAL DO IMÓVEL R S/N 124 FUNDOS		DATA DE VENCIMENTO 23/01/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/02/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/03/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/04/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/05/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/06/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/07/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/08/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/09/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	
CÓDIGO DO IMÓVEL 05410-000		DATA DE VENCIMENTO 23/10/2001		NR DO CONTRIBUÍTO 01	

- ATENÇÃO -

• PAGAMENTO À VISTA ATRAVÉS DA PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% ATÉ A DATA DE VENCIMENTO.
• PAGAMENTO PARCELADO EM ATÉ DEZ PRESTAÇÕES MENSAIS. NÃO SERÁ ADMITIDO O PAGAMENTO DE QUALQUER PRESTAÇÃO SEM QUE ESTEJAM QUITADAS TODAS AS ANTERIORES (LEI 6989/66).

INFORMAÇÕES:
DISQUE-IPU FONE: 5574-5011

INSTRUÇÕES:

- ESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO CONTÉM O LANÇAMENTO DOS IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.
- PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO IMPLICA EM MULTA DE 10% E, A PARTIR DO MÊS IMEDIATO AO DO VENCIMENTO, JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS.
- ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.
- DÉBITOS ANTERIORES: CONTRIBUINTE COM DÉBITOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES SERÁ INFORMADO POR CARTA, CONSIDERADA COMO PARTE INTEGRANTE DESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO, A SER ENVIADA DENTRO DO EXERCÍCIO, A PARTIR DE MAIO.
- PRAZO PARA RECLAMAÇÕES: O CONTRIBUINTE PODERÁ RECLAMAR CONTRA A INEXATIDÃO DO LANÇAMENTO NO PRAZO DE 90 DIAS, CONTADOS DA DATA DE VENCIMENTO NORMAL DA 1ª PRESTAÇÃO. AS RECLAMAÇÕES NÃO SUSPENDEM A OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO, NAS DATAS DE VENCIMENTO.
- ATENDIMENTO AO PÚBLICO (RECLAMAÇÕES, CERTIDÕES E ORIENTAÇÕES GERAIS): DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, Nº 691, CENTRO, PRÓXIMO À ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ, DE 2ª A 6ª FEIRA, DAS 9:00 ÀS 16:00 HS.

ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	X	VALOR M2 CONSTR. (R\$)	X	FATOR OSSOL.	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR	X	VALOR DA CONSTR. (R\$)	A	IMPOSTOS (R\$)	FAT. CORR. IT									
ÁREA TERR. INC. (M2)	X	VALOR M2 TERRENO (R\$)	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR COND.	X	FRAÇÃO IDEAL	X	VALOR TERR. INC. (R\$)	B											
(A)+(B)X		VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	X	FAT. DESC.	X	V.V.L. CORRIGIDO (R\$)	X	ALÍQUOTA	X		X	PARC. A DEDUZIR (R\$)	P											
ÁR. TER. NÃO INC. (M2)	X	VALOR M2 TERRENO (R\$)	X	FATOR	X	FATOR	X	FATOR COND.	X	FRAÇÃO IDEAL	X	VL. TER. NÃO INC. (R\$)	C											
(C)X		VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	X	FAT. DESC.	X	V.V.L. CORRIGIDO (R\$)	X	ALÍQUOTA	X		X	PARC. A DEDUZIR (R\$)	T											
CÓDIGO DO LOGRADOURO	00921-0	EXERCÍCIO	2001	NR	01	TESTADA P/ CÁLC.	6,50	TESTADA	7	TIPO TERR.	01	NR PAYS	085.493	NR PRESTAÇÕES	10									
USO	00	COB	11	T/P	00	C	1	LI	1	SI	0	IL	0	ZF	1									
CL	0	USO																						
TERRENO															ACC	ÁREA OCUPADA	CM	*****	VALOR A PAGAR (R\$)	1.803,60	NR	01	NR COND.	
ZONAMENTO															MÊS DE ENTREGA DA NR					DATA BASE				
EM 07/01/2001: (Z2 LEI 08001/1973)															01/2001					01/01/2001				

Folha nº 20 do
ANEXO 145
Processo nº 1411/2001
Margarita Nilton da Silva
Reg. 10.878

PMSP - IPTU - PROTOCOLO DE ENTREGA		PARA USO DO CORREIO		SEED
NOME DO POSSUIDOR OU PROPRIETÁRIO		Nº DO CONTRIBUINTE		Nº DE SÉRIE
ENDEREÇO PARA ENTREGA		EXERCÍCIO		NR
Folha nº 145 27 do ANEXO		CE		USO
Processo nº 111/2001		EMISSÃO		CM
Margarete Nunes da Silva		DATA:		
Reg. 10.670		VETO DO ENTREGADOR		
ASSINATURA DO RECEBEDOR		CÓDIGOS		
		☐ DESCONHECIDO ☐ RECUSOU RECEBER ☐ NÃO ATENDEU ☐ INCORRETO O NÚMERO ☐ PRÉDIO DEMOLIDO ☐ MUDOU-SE ☐ OUTROS		

DESTAQUE AQUI



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOTIFICAÇÃO - RECIBO (NR)

1/6

NOME DO PROPRIETÁRIO NICOLA FINOCHIO		DATAS DE VENCIMENTO DAS PARCELAS		Nº DE SÉRIE		VENCIMENTO	
NOME DO POSSUIDOR		ÚNICA 14/03/2001		Nº DO CONTRIBUINTE 013.023.0120-9		14/03/2001	
LOCAL DO IMÓVEL		19. 14/03/2001 20. 14/04/2001 21. 14/05/2001 22. 14/06/2001 23. 14/07/2001 24. 14/08/2001 25. 14/09/2001 26. 14/10/2001 27. 14/11/2001 28. 14/12/2001		CÓDIGO DO TRIBUTO 111		NR 01	
R S/N 05410-000		ALVES GUIMARAES		CTR 5		PARCELA UNICA	
CODLOG=00921-0		VALOR DA PARCELA ÚNICA C/ DESCONTO - DATA BASE (R\$) 900,98		EXERCÍCIO 2001			
MENSAGENS		MÊS DE ENTREGA DA NR 03/2001		DATA BASE 01/01/2001			
IPTU - 2001		DATA DE VALIDADE 14/03/2001		TOTAL A PAGAR			

ATENÇÃO

INFORMAÇÕES: DISQUE-IPTU FONE: 5574.5011
 * PAGAMENTO À VISTA -> ATRAVÉS DA PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% ATÉ A DATA DE VENCIMENTO.
 * PAGAMENTO PARCELADO -> EM ATÉ DEZ PRESTAÇÕES MENSAIS. NÃO SERÁ ADMITIDO O PAGAMENTO DE QUALQUER PRESTAÇÃO SEM QUE ESTEJAM QUITADAS TODAS AS ANTERIORES (LEI 8889/96).

ESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO CONTÉM O LANÇAMENTO DOS IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.
 PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO IMPLICA EM MULTA DE 10% E, A PARTIR DO MÊS IMEDIATO AO DO VENCIMENTO, JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS.
 ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.
 DÉBITOS ANTERIORES: CONTRIBUINTE COM DÉBITOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES SERÁ INFORMADO POR CARTA, CONSIDERADA COMO PARTE INTEGRANTE DESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO, A SER ENVIADA DENTRO DO EXERCÍCIO.
 PRAZO PARA RECLAMAÇÕES: O CONTRIBUINTE PODERÁ RECLAMAR CONTRA A INEXATIDÃO DO LANÇAMENTO NO PRAZO DE 90 DIAS, CONTADOS DA DATA DE VENCIMENTO NORMAL DA 1ª PRESTAÇÃO. AS RECLAMAÇÕES NÃO SUSPENDEM A OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO, NAS DATAS DE VENCIMENTO.
 ATENDIMENTO AO PÚBLICO (RECLAMAÇÕES, CERTIDÕES E ORIENTAÇÕES GERAIS): DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, Nº 691, CENTRO, PRÓXIMO À ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ, DE 2ª A 6ª FEIRA, DAS 9:00 AS 16:00 HS.

ÁREA CONSTRUIDA (M2)	VALOR M2 CONSTR. (R\$)	FATOR OBSOL.	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR DA CONSTR. (R\$)	IMPOSTOS (R\$)	FAT. CORR. P
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	948,40	*****
ÁREA TERR. INC. (M2)	VALOR M2 TERRENO (R\$)	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR TERR. INC. (R\$)	DESCONTO DE 5% PARA PAGAMENTO EM PARCELA ÚNICA ATÉ O VENCIMENTO NORMAL DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO (LEI Nº 12.782/98, ARTIGO 2º).	
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****		
FAT. ESPECIAL	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	FAT. DESC.	V.V. CORRIGIDO (R\$)	ALÍQUOTA	PARC. A DEDUZIR (R\$)	VALOR TERR. INC. (R\$)	VALOR TERR. INC. (R\$)	VALOR TERR. INC. (R\$)		
(A)+(B)X	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****		
ÁR. TER. NÃO INC. (M2)	VALOR M2 TERRENO (R\$)	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR TERR. INC. (R\$)		
260	607,96	1,0000	0,6000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	94842,00		
FAT. ESPECIAL	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	FAT. DESC.	V.V. CORRIGIDO (R\$)	ALÍQUOTA	PARC. A DEDUZIR (R\$)	VALOR TERR. INC. (R\$)	VALOR TERR. INC. (R\$)	VALOR TERR. INC. (R\$)		
CX	1,0000	94.842,00	1,00	94.842,00	0,0100	*****	*****	*****		
CÓDIGO DO LOGRADOURO	EXERCÍCIO	NR	TESTADA P/ CÁLC.	TESTADA	TIPO TERR.	Nº PAVS	Nº SÉRIE	Nº PRESTAÇÕES	VALOR LANÇADO (R\$)	FAT. CORR. IT
00921-0	2001	01	*****	2	06	*****	*****	10	948,40	*****
USO	COB	T/P	C	U	SI	L	27	CL	USO	
00	11	00	1	1	0	0	1	C	TERRENO	
ACC	ÁREA OCUPADA	CM	*****			*****			VALOR A PAGAR (R\$)	Nº CONTRIBUINTE
*****	*****	*****	*****			*****			948,40	013.023.0120-9
ZONAMENTO									EXERCÍCIO	
EM 06/03/2001: (22 LEI 08001/1973)									2001	

LORES GRAFADOS EM REAIS

DESTAQUE AQUI

VIA DO CONTRIBUINTE

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO		DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		01-Nº DE SÉRIE		02-VENCIMENTO	
03-NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR NICOLA FINOCHIO		04-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU		04-Nº DO CONTRIBUINTE 013.023.0120-9		14/03/2001	
05-VALOR PARC. ÚNICA C/ DESCONTO - DATA BASE (R\$) 900,98		10-EMITENTE SF-RI		07-CÓDIGO TRIBUTO 111		08-NR 01	
11-EMISSÃO/CÁLCULO 2A. VIA		12-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA		09-CTR 5		13-COD. RECIBO UNICA	
14-UNIDADE DE VALOR REAL		15-QTDE UNID. VALOR 900,98		16-VALOR DA UNID. NO PAGTO(ATE O VENCIMENTO)		17-VALOR	
28-ENDEREÇO PARA ENTREGA R Nº 0138		ALVES GUIMARAES		29-CORREÇÃO MONETÁRIA			
CEP 05410-000				21-MULTA			
25-OUTRAS INFORMAÇÕES				22-JUROS			
- EFETUADO O PAGAMENTO ATRAVÉS DESTA PARCELA ÚNICA DESCONSIDERANDO OS DAMSP RELATIVOS ÀS DEMAIS PARCELAS.				23-DESCONTO			
- PAGAMENTO EM QUALQUER MOMENTO ARRECADADOR AUTORIZADO ATÉ A DATA DE VENCIMENTO.				24-			
- DESCONTO DE 5% JÁ CONSIDERADO NO VALOR DA PARCELA.				25-TOTAL A PAGAR			
30-CONJ./SEL/21 VIA/DOB.BANCÁRIO PI - 06/03/2001		31-EXERCÍCIO 2001		32-USO 00		33-DATA BASE 01/01/2001	
34-CAIXA NÃO RECEBER ANTES DESTA DATA		35-DATA DE VALIDADE 14/03/2001		36-TOTAL A PAGAR			

1115 80 013 023 0120 9 01 01 1 3 8

817100000097 009800003445 013023012092 156190110734

27-AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

AUTENTICAÇÃO SEM VALOR EM CASO DE DEVOLUÇÃO DO CHEQUE

VIA DO BANCO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

NOTIFICAÇÃO-RECIBO (NR)

FOLHA 01

NOME DO PROPRIETÁRIO NICOLA FINOCHIO		DADOS DE VENCIMENTOS DAS PARCELAS ÚNICA 23/01/2001		Nº DE SÉRIE 085.494		EXERCÍCIO 2001	
NOME DO POSSUIDOR ALVES GUIMARAES		Nº DO CONTRIBUINTE 013.023.0121-7		CÓDIGO DO IMÓVEL 111		NR 01	
LOCAL DO IMÓVEL R S/N 05410-000		CÓDIGO DO IMÓVEL 00921-0		VALOR DA PARCELA ÚNICA C/ DESCONTO - DATA BASE (R\$) 1.388,15		VALOR DA PRESTAÇÃO - DATA BASE (R\$) 145,91	
MENSAGENS		18.23/01/2001 28.23/02/2001 38.23/03/2001 48.23/04/2001 58.23/05/2001 68.23/06/2001 78.23/07/2001 88.23/08/2001 98.23/09/2001 108.23/10/2001		*****		*****	

- ATENÇÃO -

- PAGAMENTO À VISTA
- PAGAMENTO PARCELADO

ATRAVÉS DA PARCELA ÚNICA COM DESCONTO DE 5% ATÉ A DATA DE VENCIMENTO, EM ATÉ DEZ PRESTAÇÕES MENSAIS, NÃO SERÁ ADMITIDO O PAGAMENTO DE QUALQUER PRESTAÇÃO SEM QUE ESTEJAM QUITADAS TODAS AS ANTERIORES (LEI 6989/66).

INFORMAÇÕES:
DISQUE-IPU FONE: 5574-5011

INSTRUÇÕES

- ESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO CONTÉM O LANÇAMENTO DOS IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.
- PAGAMENTO DE PRESTAÇÃO COM ATRASO IMPLICA EM MULTA DE 10% E, A PARTIR DO MÊS IMEDIATO AO DO VENCIMENTO, JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS.
- ESTE LANÇAMENTO NÃO IMPLICA EM PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.
- DÉBITOS ANTERIORES: CONTRIBUINTE COM DÉBITOS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES SERÁ INFORMADO POR CARTA, CONSIDERADA COMO PARTE INTEGRANTE DESTA NOTIFICAÇÃO-RECIBO, A SER ENVIADA DENTRO DO EXERCÍCIO, A PARTIR DE MAIO.
- PRazo PARA RECLAMAÇÕES: O CONTRIBUINTE PODERÁ RECLAMAR CONTRA A INEXATIDÃO DO LANÇAMENTO NO PRAZO DE 90 DIAS, CONTADOS DA DATA DE VENCIMENTO NORMAL DA 1ª PRESTAÇÃO. AS RECLAMAÇÕES NÃO SUSPENDEM A OBRIGATORIEDADE DO PAGAMENTO, NAS DATAS DE VENCIMENTO.
- ATENDIMENTO AO PÚBLICO (RECLAMAÇÕES, CERTIDÕES E ORIENTAÇÕES GERAIS): DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, Nº 691, CENTRO, PRÓXIMO À ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ, DE 2ª A 6ª FEIRA, DAS 9:00 ÀS 16:00 HS.

ÁREA CONSTRUÍDA (M2)	VALOR M2 CONSTR. (R\$)	FATOR OBSOL.	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR DA CONSTR. (R\$)	IMPOSTOS (R\$)	FAT. CORR. IP
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	1.459,10	*****
ÁREA TERR. INC. (M2)	VALOR M2 TERRENO (R\$)	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VALOR TERR. INC. (R\$)		
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****		
FAT. ESPECIAL	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	FAT. DESC.	VVL CORRIGIDO (R\$)	ALÍQUOTA	PARC. A DEDUZIR (R\$)			
(A)+(B)X	*****	*****	*****	*****	*****			
ÁR. TER. NÃO INC. (M2)	VALOR M2 TERRENO (R\$)	FATOR	FATOR	FATOR	FATOR	VAL. TER. NÃO INC. (R\$)		
240	607,96	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	145911,00		
FAT. ESPECIAL	VALOR VENAL IMÓVEL (R\$)	FAT. DESC.	VVL CORRIGIDO (R\$)	ALÍQUOTA	PARC. A DEDUZIR (R\$)			
(C) X	1,0000	*****	*****	*****	*****			
CÓDIGO DO LOGRADOURO	EXERCÍCIO	NR	TESTADA P/ CALC.	TESTADA	TPO TERR	Nº PAYS	Nº SÉRIE	Nº PRESTAÇÕES
00921-0	2001	01	8,70	9	01		085.494	10
USO	COD	T/P	C	LI	SI	N	ZF	CL
00	11	00	1	1	0	0	1	C
TERRENO								
ACC								
ÁREA OCUPADA								
CM								

VALOR A PAGAR (R\$)							1.459,10	NR
MÊS DE ENTREGA DA NR							01/2001	DATA BASE
ZONAMENTO							01/01/2001	01/01/2001
EM 07/01/2001: (Z2 LEI 08001/1973)								

Folha nº 28 do
ANEXO 145
Processo nº 111-2001
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.878

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São

Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que,

revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

Folha nº	28 A	do
ANEXO	45	
Processo nº	111/2001	
Margarete Nunes da Silva		
Reg. 10.878		

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13º SERVIÇO DE REGISTRO
de São Paulo

matrícula 70377 - ficha 1

São Paulo, 07 de JANEIRO de 1998.

IMÓVEL:- CINCO CASAS à RUA ALVES GUIMARÃES nºs 136 e 136-fundos, antigo nº 136, nºs 138 e 138-fundos, antigo nº 138, antes nº 34, nºs 124 e 124-fundos, antigo nº 124 e nºs 150 e 152, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), e seu respectivo terreno medindo 29,98m de frente, por 50,00m da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel; pelo lado direito, na mesma posição, mede 51,00m, tendo nos fundos, a começar da esquerda para a direita, a metragem inicial de 10,00m, defletindo à esquerda 1,00m, defletindo novamente à direita e segue em reta a metragem final de 19,98m, confrontando pela frente com a Rua Alves Guimarães, pelo lado direito de quem da Rua Alves Guimarães olha para o imóvel, com o prédio nº 118/120; pelo lado esquerdo, na mesma posição, com o prédio nº 156, ambos da mesma rua e nos fundos com os fundos dos prédios nºs 127, 137, 145 e parte do nº 115, que fazem frente para a Rua Capote Valente.

PROPRIETÁRIAS:- INCOSUL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.161, 6º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 51.720.563/0001-95, - de 70%; DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.106, 6º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 57.132.417/0001-25, - de 15%; e ITANGUA AGRO-PECUÁRIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.306, 6º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 44.078.491/0001-69, - de 15%.

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

70377

ficha

1

verso

REGISTRO ANTERIOR:- R.5 na matrícula nº 28626; R.9 na matrícula nº 68470 e R.5 na matrícula nº 68472, feitos em 24/09/1996; e R.2 na matrícula nº 69456, feito em 12/05/1997.

Contribuintes nºs 013.023.0096-2/0097-0/0098-9/0120-9/0121-7.

A SUBSTITUTA DESIGNADA

Maria Helena da Silveira Franco

Maria Helena da Silveira Franco



AV.1-70377. EM 07/JANEIRO/1998. Fica averbado que a abertura desta matrícula resulta da fusão dos imóveis matriculados sob nºs 28626, 68470, 68472 e 69456; averbação essa autorizada no requerimento de 12 de dezembro de 1997, passado nesta Capital.

Averbado por *Sueko Shiwa Yokota*

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

R.2-70377. EM 30/MARÇO/1998. Por requerimento de 23 de março de 1998, passado nesta Capital, as proprietárias, Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itanguá Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda., todas com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.306, antigo nº 2.161, 6º andar, arquivaram o memorial e demais documentos para a incorporação imobiliária do empreendimento a ser construído na totalidade do terreno desta matrícula, que receberá a denominação de "DUPLEX HOME PINHEIROS" e o nº 150 da Alves Guimarães, em conformidade (continua na ficha 2)

EM BRANCO

matrícula
70377ficha
2

com o projeto de construção aprovado e constante do alvará de aprovação e execução de edificação nova nº 1997/15372-00, expedido em 29 de dezembro de 1997, emitido do processo nº 1997-0196082, pela Prefeitura Municipal desta Capital; será um prédio categoria de uso R301, zona de uso Z2, constituído de um bloco com a área total de construção de 10.141,24m², contendo 27 andares, com 128 unidades duplex, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva com dois subsolos e ático, e apresentará as seguintes características:- **2º SUBSOLO:** será constituído por partes comuns e conterà escadaria de acesso ao 1º subsolo, poços dos elevadores e a garagem coletiva do empreendimento, com 60 vagas para abrigar 69 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 60, sendo 41 vagas destinadas a automóveis de pequeno porte, 16 vagas destinadas a automóveis de porte médio, 03 vagas destinadas a automóveis de grande porte, além de 6 vagas destinadas a estacionamento de motos, numeradas de 1 à 6, as vagas 10 à 17 tem capacidade para abrigar 2 veículos de porte médio e a vaga 27P, também tem capacidade para abrigar 2 veículos de porte pequeno e área de circulação de pedestres e de veículos; **1º SUBSOLO:** será constituído por partes comuns e conterà escadaria de acesso ao pavimento térreo e ao 2º subsolo, poços dos elevadores, área de circulação de pedestres e de

(continua no verso)

Folha nº 29 do
ANEXO 175
Processo nº 111/2001
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.876

EM BRANCO

matrícula
70377

ficha
2
verso

veículos, local destinado a medidores, local destinado a depósito de lixo e a garagem coletiva do empreendimento, com capacidade para abrigar 67 automóveis de passeio em 60 vagas para automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 60, sendo 23 vagas destinadas a automóveis de porte médio, 34 vagas destinadas a automóveis de pequeno porte, 01 vaga destinada a deficiente físico, e, 02 vagas destinadas a automóveis de grande porte, as vagas 1 à 6 destinadas a automóveis de pequeno porte, são consideradas unidades autônomas, e as vagas 31, 41 à 46, são duplas, destinadas a 2 automóveis de porte médio cada uma e 3 vagas destinadas a estacionamento de motos, numeradas de 1 à 3; a vaga destinada a deficiente, juntamente com as vagas destinadas a estacionamento de moto são de uso comum do condomínio, a vaga remanescente de uso da zeladoria; **PAVIMENTO TÉRREO:** será constituído de partes comuns e conterà rampa de acesso ao 1º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, poços de elevadores, hall social, salão de festas com copa/bar e 2 W.C.s, sendo um feminino e outro masculino, salão de jogos e salão de convivência, hall lobby, administração delivery, portaria com W.C., depósito de lixo, quadra esportiva, jardineiras, jardins ornamentais, além de área de circulação de pedestres; **PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO:** será constituído de partes comuns e conterà rampa (continua na ficha 3)



EM BRANCO

matrícula

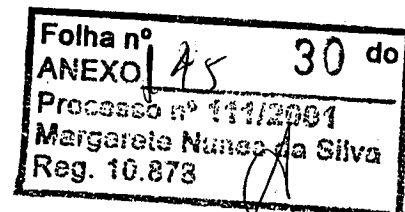
70377

ficha

3

de acesso ao andar térreo e demais pavimentos do edifício, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, poços de elevadores, hall social, apartamento destinado a moradia do zelador, vestiários de funcionários masculino e feminino, depósito de material de limpeza, salão de ginástica Fitness Center, sauna, sala de descanso e vestiários; **PAVIMENTO TIPO - DO 1º/2º AO 15º/16º ANDARES:** conterà 12 apartamentos por andar, num total portanto de 96 apartamentos residenciais, tendo ainda, em cada andar como coisas de uso comum hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício; **PAVIMENTO TIPO - DO 17º/18º AO 23º/24º ANDARES:** conterà 08 apartamentos por andar, num total portanto de 32 apartamentos residenciais, tendo ainda, em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício; **COBERTURA (25º PAVIMENTO):** será composto de área de uso comum, escadaria, hall de circulação, vestiário masculino e feminino, área livre (com banco), lugar destinado a churrasqueira, piscina e área livre (com banco), escadaria pressurizada; **ÁTICO:** será composto de área de uso comum, escadaria pressurizada, casa de máquinas, poço dos elevadores, barrilete, 2 caixas d'água superiores do edifício e laje impermeabilizada de cobertura.

DAS PARTES COMUNS:- São aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, constantes da minuta da Convenção de Condomínio, e as retro mencionadas, em especial as 114 vagas de
(continua no verso)



EM BRANCO

matrícula

70377

ficha

3

verso

garagem dos 1º e 2º subsolos, em lugares individuais e indeterminadas, sendo 16 vagas duplas para estacionamento cada uma de 2 automóveis de passeio, cabendo a cada apartamento o direito a guarda de 1 veículo de passeio em lugar indeterminado, 1 vaga destinada a deficiente físico e 01 vaga destinada a zeladoria, além de 09 vagas destinadas a motos de uso comum do condomínio.

DAS PARTES EXCLUSIVAS:- Serão representadas pelas seguintes unidades autônomas:- apartamentos do 1º/2º ao 23º/24º andares, na razão de 12 apartamentos residenciais do 1º/2º ao 15º/16º andares e 8 por andar, do 17º/18º ao 23º/24º andares, num total de 128 apartamentos, bem como as 6 vagas do 1º subsolo, que receberão a seguinte designação numérica:- 1º subsolo – VAGAS nºs 1, 2, 3, 4, 5 e 6; 1º/2º andares – APARTAMENTOS nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112; 3º/4º andares – APARTAMENTOS nºs 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 e 212; 5º/6º andares – APARTAMENTOS nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312; 7º/8º andares – APARTAMENTOS nºs 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 e 412; 9º/10º andares – APARTAMENTOS nºs 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512; 11º/12º andares – APARTAMENTOS nºs 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612; 13º/14º andares – APARTAMENTOS nºs 701, 702, 703, 704,

(continua na ficha 4)



EM BRANCO

matrícula

70377

ficha

4

705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712; 15º/16º andares - APARTAMENTOS nºs 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812; 17º/18º andares - APARTAMENTOS nºs 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 e 908; 19º/20º andares - APARTAMENTOS nºs 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 e 1008; 21º/22º andares - APARTAMENTOS nºs 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108; 23º/24º andares - APARTAMENTOS nºs 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 e 1208; cada um dos apartamentos Tipo duplex (dois dormitórios), dos 1º/2º ao 15º/16º andares, de finais "01", "06", "07" e "12", num total de 32 unidades autônomas, terá a área real privativa de 60,800m², a área real comum de 49,444m² (nesta incluída a área de 18,690m², referente ao direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolos), a área real total de 110,244m² e fração ideal no terreno de 0,9488%; cada um dos apartamentos Tipo duplex (um dormitório), dos 1º/2º ao 15º/16º andares, de finais "02", "03", "04", "05", "08", "09", "10" e "11", do 19º/20º ao 23º/24º andares de finais "01", "02", "03", "04" "05", "06", "07" e "08" e do 17º/18º andares, de finais "02", "03", "06" e "07", num total de 92 unidades autônomas, terá a área real privativa de 42,970m², a área real comum de 41,623m² (nesta incluída a área de 18,690m², referente ao direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolos), a área real total de 84,593m² e fração ideal no (continua no verso)

Folha nº 31 do
ANEXO 145
Processo nº 1112/01
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.873

EM BRANCO

matrícula

70377

ficha

4

verso

terreno de 0,7075%; cada um dos apartamentos Tipo duplex (um dormitório com terraço descoberto), sob os n^{os} 901, 904, 905 e 908, dos 17^o/18^o andares, num total de 04 unidades autônomas, terá a área real privativa de 76,980m², a área real comum de 49,399m² (nesta incluída a área de 18,690m², referente ao direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1^o ou 2^o subsolos), a área real total de 126,379m² e fração ideal no terreno de 0,9475%; cada uma das vagas do 1^o subsolo, de n^{os} 01 à 06, num total de 6 unidades autônomas, terá a área real privativa de 8,400m², a área real comum de 14,387m², a área real total de 22,787m² e fração ideal no terreno de 0,1264%.

OBS:- A garagem coletiva do empreendimento situar-se-á nos 1^o e 2^o subsolos e terá capacidade para abrigar 136 automóveis de passeio em 120 vagas em lugares individuais e indeterminados, que para efeito de identificação e disponibilidade estão devidamente demarcados na planta, com o auxílio de manobristas, além de 9 vagas destinadas a estacionamento de motos; situar-se-ão no 2^o subsolo, 60 vagas numeradas de 01 à 60, para estacionamento de 69 veículos de passeio, sendo 41 vagas destinadas a automóveis de pequeno porte, 16 vagas destinadas a automóveis de porte médio, 03 vagas destinadas a automóveis de grande porte, sendo as vagas 27, para automóvel pequeno e 11 à 17 para automóveis médios, duplas, com capacidade cada uma para dois veículos e 6 vagas (continua na ficha 5)

**EM BRANCO**

matrícula

70377

ficha

5

destinadas a estacionamento de motos, numeradas de 1 à 6 e 60 vagas situar-se-ão no 1º subsolo, sendo numeradas de 1 à 60, para estacionamento de 67 automóveis de passeio, sendo 23 vagas destinadas a automóveis de porte médio, 34 vagas destinadas a automóveis de pequeno porte, 01 vaga destinada a deficiente físico, 02 vagas destinadas a automóveis de grande porte; as vagas 31, 41 à 46, todas destinadas a automóvel médio porte, são duplas, para estacionamento de dois automóveis cada uma, além de 3 vagas destinadas a estacionamento de motos, numeradas de 1 à 3, sendo que as vagas 1 à 6, são destinadas a automóveis de pequeno porte e são consideradas unidades autônomas, e todas as demais vagas são de uso comum do condomínio, correspondendo a cada apartamento o direito a guarda de um veículo de passeio em local indeterminado, uma vaga destinada a zeladoria e uma vaga a deficiente físico.

PRAZO DE CARÊNCIA:- As incorporadoras declararam que o empreendimento não está sujeito ao regime de carência.

As partes comuns e as unidades autônomas do condomínio, encontram-se descritas e caracterizadas no memorial de incorporação e demais documentos apresentados em atenção ao disposto no artigo 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, protocolados e arquivados em microfilme, sob nº 133.254, nesta data.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

(continua no verso)

REGISTRO
EIS
EIRA FRANCO
PESSOTO
ROSADA
JLO

Folha nº 32 do
ANEXO 45
Processo nº 1110001
Margarita Nunes da Silva
Reg. 10.873

EM BRANCO

matrícula
70377

ficha
5
verso

AV.3-70377. EM 29/MAIO/1998. Por requerimento de 13 de maio de 1998, passado nesta Capital, as proprietárias, Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda. e Itanguá Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda., todas com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, respectivamente, n°s 2.161, 6° andar, 3.106, 6° andar e 1.306, 6° andar, - na qualidade de incorporadoras do empreendimento "DUPLEX HOME PINHEIROS", retificaram o memorial de incorporação objeto do R.2-70377, tão somente com relação a designação numérica das unidades, da seguinte forma:- 1° subsolo - VAGAS n°s 1, 2, 3, 4, 5 e 6; 1°/2° andares - APARTAMENTOS n°s 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112; 3°/4° andares - APARTAMENTOS n°s 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312; 5°/6° andares - APARTAMENTOS n°s 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512; 7°/8° andares - APARTAMENTOS n°s 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712; 9°/10° andares - APARTAMENTOS n°s 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912; 11°/12° andares - APARTAMENTOS n°s 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112; 13°/14° andares - APARTAMENTOS n°s 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, (continua na ficha 6)



EM BRANCO

matrícula

70377

ficha

6

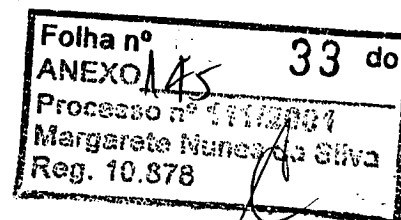
1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312; 15º/16º andares - APARTAMENTOS nºs 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 e 1512; 17º/18º andares - APARTAMENTOS nºs 1702, 1703, 1704, 1705, 1708, 1709, 1710 e 1711; 19º/20º andares - APARTAMENTOS nºs 1902, 1903, 1904, 1905, 1908, 1909, 1910 e 1911; 21º/22º andares - APARTAMENTOS nºs 2102, 2103, 2104, 2105, 2108, 2109, 2110 e 2111; e 23º/24º andares - APARTAMENTOS nºs 2302, 2303, 2304, 2305, 2308, 2309, 2310 e 2311, ficando em consequência, cada um dos apartamentos - tipo duplex (1 dormitório), dos 19º/20º ao 23º/24º andares, de finais "01" à "08" alterados para "02", "03", "04", "05", "08", "09", "10" e "11", bem como os apartamentos nºs 901, 904, 905 e 908, do tipo duplex (um dormitório com terraço descoberto), dos 17º/18º andares, em virtude da retificação, passaram a ser designados pelos nºs 1702, 1705, 1708 e 1711; declararam as incorporadoras que até 13 de maio de 1998, não alienaram nenhuma unidade do empreendimento; e no mais ratificaram todos os demais termos, não alterados pelo instrumento ao início mencionado, protocolados e arquivados em microfilme, sob nº 134.470.

Averbado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

> (continua no verso)



EM BRANCO

matrícula

70377

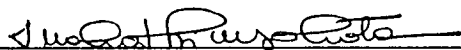
ficha

6

verso

AV.4-70377. EM 26/JANEIRO/2000. Fica averbada a alteração da denominação social da proprietária Itanguá Agro-Pecuária Indústria e Comércio Ltda. para **ITANGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, e a mudança da sede social da mesma para a Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 714, 9º andar, conjunto 94, CEP 04530-001, - conforme instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social de 29 de setembro de 1999, passado nesta Capital, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 196.541/99-2; averbação essa autorizada no requerimento de 07 de janeiro de 2000, passado nesta Capital.

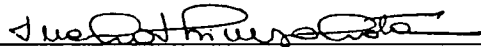
Averbado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.5-70377. EM 26/JANEIRO/2000. Fica averbada a alteração da denominação social da proprietária Incosul Incorporações e Participações S/C Ltda. para **INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.**, conforme instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social de 28 de maio de 1999, passado nesta Capital, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35215820052, em 30 de julho de 1999; averbação essa autorizada no requerimento de 07 de janeiro de 2000, passado nesta Capital.

Averbado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

> (continua na ficha 7)

**EM BRANCO**

matrícula

70377

ficha

7

R.6-70377. EM 09/FEVEREIRO/2000. Por instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - PE/T nº 265/00, de 20 de janeiro de 2000, passado nesta Capital, as proprietárias e devedoras, Incosul Incorporação e Construção Ltda., com sede nesta Capital, na Rua dos Pinheiros nº 498, conjuntos 101 e 102; Diálogo Engenharia e Construção Ltda., com sede nesta Capital, na Rua Renato Paes de Barros nº 714, 9º andar, conjunto 93; Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta Capital, na Rua Renato Paes de Barros nº 714, conjunto 94, **HIPOTECARAM** o terreno desta matrícula, bem como todas as edificações, benfeitorias e acréscimos de qualquer natureza que venham a ser incorporados ao imóvel, ao **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1000, 16º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.942.638/0001-73, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$3.500.033,60, a ser desembolsado em treze parcelas mensais, a primeira delas em 17.02.2000 e a última em 17.02.2001, nos valores mencionados no cronograma constante do título; referidos recursos serão aplicados na construção do empreendimento imobiliário denominado Edifício Duplex Home Pinheiros, cujo memorial de incorporação acha-se registrado sob nº 2-70377; o saldo devedor desenvolvido e apurado na forma prevista no título, será resgatado até 17 de agosto de 2001, sob pena de execução da dívida e independentemente de aviso, notificação ou (continua no verso)

REGISTRO
EIS
JEIRA FRANCO
PÉSSOTO
A ROSADA
TULO

Folha nº 34 do
ANEXO 145
Processo nº 111/2001
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.678

EM BRANCO

matrícula

70377

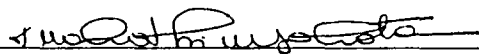
ficha

7

verso

interpelação judicial ou extrajudicial; a hipoteca vigorará até a efetiva e integral liquidação da dívida e compreenderá todas as edificações, benfeitorias e acréscimos de qualquer natureza que venham a ser incorporados ao referido imóvel; e demais condições constantes do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº 146.763. Valor da avaliação do imóvel:- terreno - R\$1.200.000,00 e futuras edificações - R\$6.320.363,00, total - R\$7.520.363,00.

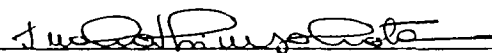
Registrado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.7-70377. EM 09/FEVEREIRO/2000. Pelo instrumento particular referido no R.6-70377, as devedoras Incosul Incorporação e Construção Ltda., Diálogo Engenharia e Construção Ltda., e Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda., CEDERAM FIDUCIARIAMENTE ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., todos os direitos creditórios resultantes da alienação do empreendimento ou de qualquer uma de suas unidades, na forma do disposto na Lei nº 4.864 de 27.11.65.

Averbado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente Substituta

AV.8-70377. EM 12/MARÇO/2001. Procede-se a presente averbação, autorizada no instrumento particular do R.11-70377, pelas proprietárias Incosul Incorporação e Construção Ltda., com sede nesta Capital, na rua dos Pinheiros, 498, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Diálogo Engenharia (continua na ficha 8)



EM BRANCO

matricula

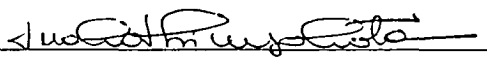
70377

ficha

8

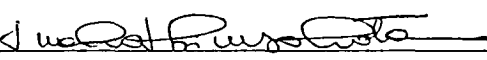
e Construção Ltda., com sede nesta Capital, na rua Renato Paes de Barros, 714, 9º andar, conjunto 93, e Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta Capital, na rua Dr. Renato Paes de Barros, 714, 9º andar, incorporadoras do empreendimento denominado "DUPLEX HOME PINHEIROS", para constar a retificação do memorial de incorporação referido nos R.2 e AV.3-70377, tão somente com relação à numeração das unidades nºs. 902, 903, 906 e 907, que passaram a ser designadas pelos nºs. 1.703, 1.704, 1.709 e 1.710.

Averbado por

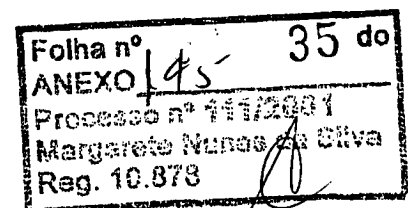

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

AV.9-70377. EM 12/MARÇO/2001. Procede-se a presente averbação, autorizada no instrumento particular do R.11-70377, para constar a demolição dos prédios nºs. 136 e 136-fundos, 138 e 138-fundos, 124 e 124-fundos e 150 e 152, conforme certificado nº. 2001/04823-00, emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, em 9/2/2001, de conclusão de demolição da área de 810,00m², relativos aos contribuintes municipais nºs. 013.023.0096-2, 013.023.0098-9, 013.023.0120-9, 013.023.0121-7 e 013.023.0097-0, acompanhado da certidão negativa de débito nº. 054152000-21003030, emitida em 26 de dezembro de 2000, pela Previdência Social, para averbação de demolição da área construída de 810,00m², dos imóveis nºs. 136 e 136-fundos, 138 e 138-fundos, 124 e 124-fundos e 150 e 152.

Averbado por


Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

(continua no verso)



EM BRANCO

matrícula

70377

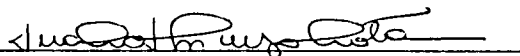
ficha

8

verso

AV.10-70377. EM 12/MARÇO/2001. Procede-se a presente averbação, autorizada no instrumento particular do R.11-70377, para constar a construção, na totalidade do terreno desta matrícula, de um prédio com 10.141,24m², contendo 27 andares, 128 unidades, dois subsolos, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamento social, categoria de uso R301, zona de uso Z2, que recebeu o n°. 150 da rua Alves Guimarães, conforme Certificado de Conclusão n°. 2001/04823-00, emitido do processo n°. 2001-0016534-2, em 9 de fevereiro de 2001, pela Secretaria das Administrações Regionais AR-PI da Prefeitura Municipal de São Paulo, acompanhado da certidão negativa de débito n°. 054152000-21003030, expedida em 26 de dezembro de 2000, pela Previdência Social, para averbação da área construída de 10.141,24m² do imóvel à rua Alves Guimarães n°. 150.

Averbado por



Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

R.11-70377. EM 12/MARÇO/2001. Por instrumento particular de instituição e especificação de condomínio de 14 de fevereiro de 2001, passado nesta Capital, as proprietárias Incosul Incorporação e Construção Ltda., com sede nesta Capital, na rua dos Pinheiros, 498, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Diálogo Engenharia e Construção Ltda., com sede nesta Capital, na rua Renato Paes de Barros, 714, 9º andar, conjunto 93, e Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede nesta Capital, na rua Dr. Renato Paes de Barros, 714, 9º andar, instituíram ao regime de condomínio, nos termos da Lei Federal 4.591, de 16/12/1964, regulamentada pelo Decreto Federal n°. (continua na ficha 9)

**EM BRANCO**

matrícula

70377

ficha

9

55.815, de 8/3/1965, o prédio à Rua Alves Guimarães nº. 150, com a denominação de EDIFÍCIO "DUPLEX HOME PINHEIROS", dividindo-o para esse fim, em duas partes distintas, a saber: a) uma, consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum a todos os condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, que além daquelas estabelecidas no art. 3º da Lei 4591, de 16/12/1964, aquelas mencionadas no R.2-70377; e b) outra, consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos, que são as unidades autônomas representadas pelos apartamentos do 1º/2º ao 23º/24º andares, na razão de 12 apartamentos residenciais do 1º/2º ao 15º/16º andares e oito por andar, do 17º/18º ao 23º/24º andares, num total de 128 apartamentos, bem como as 6 vagas do 1º subsolo, que receberam a seguinte designação numérica: 1º subsolo - VAGAS nºs. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; 1º/2º andares - APARTAMENTOS nºs. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112; 3º/4º andares - APARTAMENTOS nºs. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312; 5º/6º andares - APARTAMENTOS nºs. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512; 7º/8º andares - APARTAMENTOS nºs. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712; 9º/10º andares - APARTAMENTOS nºs. 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912; 11º/12º andares - APARTAMENTOS nºs. 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112; 13º/14º andares - APARTAMENTOS nºs. 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312; (continua no verso)

DE REGISTRO
IMÓVEIS
QUEIRA FRANCO
P. PESSOTO
TINA ROSADA
PAULO

EM BRANCO

Folha nº	36	do
ANEXO	145	
Processo nº	111/2001	
Margarete Nunes da Silva		
Reg. 10.878		

matricula

70377

ficha

9

verso

15º/16º andares – APARTAMENTOS nºs. 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 e 1512; 17º/18º andares – APARTAMENTOS nºs. 1702, 1703, 1704, 1705, 1708, 1709, 1710 e 1711; 19º/20º andares – APARTAMENTOS nºs. 1902, 1903, 1904, 1905, 1908, 1909, 1910 e 1911; 21º/22º andares – APARTAMENTOS nºs. 2102, 2103, 2104, 2105, 2108, 2109, 2110 e 2111; e 23º/24º andares – APARTAMENTOS nºs. 2302, 2303, 2304, 2305, 2308, 2309, 2310 e 2311; cada um dos apartamentos Tipo duplex (dois dormitórios), dos 1º/2º ao 15º/16º andares, de finais "01", "06", "07" e "12", num total de 32 unidades autônomas, possui a área real privativa de 60,800m², a área real comum de 49,444m² (nesta incluída a área de 18,690m², referente ao direito à guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolos), a área real total de 110,244m² e fração ideal no terreno de 0,9488%; cada um dos apartamentos Tipo duplex (um dormitório), dos 1º/2º ao 15º/16º andares, de finais "02", "03", "04", "05", "08", "09", "10" e "11", do 19º/20º ao 23º/24º andares de finais "02", "03", "04", "05", "08", "09", "10" e "11" e apartamentos de finais "03", "04", "09" e "10", do 17º/18º andares, num total de 92 unidades autônomas, possui a área real privativa de 42,970m², a área real comum de 41,623m² (nesta incluída a área de 18,690m², referente ao direito à guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolos), a área real total de 84,593m² e fração ideal no terreno de 0,7075%; cada um dos apartamentos Tipo duplex (um dormitório com (continua na ficha 10)

13.º OFICIAL
DE IM
MARIA TALITHA
TERESINHA
SIMONE CRI
Escritório
810

EM BRANCO

matrícula

70377

ficha

10

terraço descoberto), sob os nºs 1702, 1705, 1708 e 1711, dos 17º/18º andares, num total de quatro unidades autônomas, possui a área real privativa de 76,980m², a área real comum de 49,399m² (nesta incluída a área de 18,690m², referente ao direito à guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolos), a área real total de 126,379m² e fração ideal no terreno de 0,9475%; cada uma das vagas do 1º subsolo, de nºs. 01 a 06, num total de seis unidades autônomas, possui a área real privativa de 8,400m², a área real comum de 14,387m², a área real total de 22,787m² e fração ideal no terreno de 0,1264%; e o mais tudo conforme consta do instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº. 154.935. A convenção de condomínio foi registrada sob nº. 5581, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste 13º Registro de Imóveis.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

CERTIDÃO

Nada mais consta com relação ao Imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da Lei Federal 8015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 12 MAR. 2001

13.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AO OFICIAL _____ R\$ 7,11
AO ESTADO _____ R\$ 2,27
AO IPESP _____ R\$ 1,42
TOTAL _____ R\$ 10,80
RECIBO _____
SOLTA Nº _____



Folha nº 37 do
ANEXO 45
Processo nº 441/2001
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.878

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 3 – Registro Auxiliar, consta o registro do seguinte teor:

registro	ficha	13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
5581	1	LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

EM 12/MARÇO/2001.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "DUPLEX HOME PINHEIROS"

Rua Alves Guimarães nº. 150.

Pelo instrumento particular de convenção de condomínio de 14 de fevereiro de 2001, passado nesta Capital, as instituintes **Incosul Incorporação e Construção Ltda.**, com sede nesta Capital, na rua dos Pinheiros, 498, 10º andar, conjuntos 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 51.720.563/0001-95; **Diálogo Engenharia e Construção Ltda.**, com sede nesta Capital, na rua Renato Paes de Barros, 714, 9º andar, conjunto 93, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 57.132.417/0001-25; e **Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, com sede nesta Capital, na rua Dr. Renato Paes de Barros, 714, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 44.078.491/0001-69, submeteram o **EDIFÍCIO "DUPLEX HOME PINHEIROS"**, instituído ao regime de condomínio conforme registro nº. 11 na matrícula nº. 70377, à **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** estabelecida no título, "ex-vi" do que dispõe o art. 9º, § 3º, alíneas "a" a "m" da Lei Federal 4.591, de 16/12/1964, tendo sido individualizadas e discriminadas as **PARTES COMUNS** e as **UNIDADES AUTÔNOMAS** do edifício, conforme consta do mesmo registro nº. 11 na matrícula nº. 70377, bem como fixadas normas, direitos e obrigações que regerão o condomínio, constantes do respectivo instrumento particular ao início mencionado, microfilmado sob nº. 154.935.

Registrado por Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - Escrevente

EM BRANCO

Folha nº	38 de
ANEXO	145
Processo nº	944.120/01
Margarete Nunes da Silva	
Reg. 10.878	

registro

ficha

verso

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR.

CERTIDÃO

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da Lei Federal 6015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 12 MAR. 2001

Simone Cristina Rosada

13.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AO OFICIAL	R\$ 7,11
AO ESTADO	R\$ 2,27
AO IPESP	R\$ 1,42
TOTAL	R\$ 10,80
RECIBO	
DATA	

46



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

“DUPLEX HOME PINHEIROS”

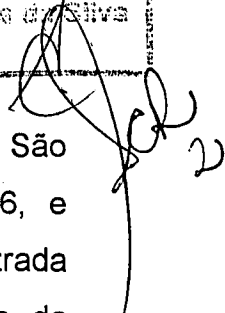
RUA ALVES GUIMARÃES Nº 150



Pelo Presente Instrumento Particular de Especificação de Condomínio, as outorgantes e reciprocamente outorgadas, **1) INCOSUL INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, anteriormente denominada **INCOSUL INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**, com sede nesta Capital na Rua dos Pinheiros, número 498, 10º Andar Conjuntos nºs. 101 e 102, inscrita no CNPJ sob o número 51.720.563/0001-95, constituída por Contrato Social datado de 18 de Setembro de 1979, registrado no 3º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital sob o número 15211 em 27 de Setembro de 1979 e posteriores alterações, sendo a última de 28 de Maio de 1999, registrada sob o número 35215820052 em data de 30 de Julho de 1999, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, representada por seus sócios **MICHEL ESPER SAAD JUNIOR**, brasileiro, casado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG número 3.251.063-SSP-SP e CPF número 047.158.968-34, **RONALDO JOSÉ SAYEG**, brasileiro, advogado, separado, RG número 3.933.735-SSP-SP e CPF número 609.697.508-97 e **MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG número 6.337.396-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o número 040.320.748-79, todos residentes e domiciliados nesta Capital e com escritório no endereço da requerente; **2) DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede nesta Capital, à Rua Renato Paes de Barros número 714- 9º Andar, Conjunto 93, inscrita no CNPJ sob o número 57.132.417/0001-25, constituída por instrumento particular de 29 de Janeiro

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº 145	40 do
ANEXO	
Processo nº 111.200.1	
Margarete Nance de Silva	
Reg. 10.678	



de 1987, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 16 de Fevereiro de 1987, sob o número 35207318246, e posteriores alterações sendo a última de 30 de Setembro de 1999, registrada na JUCESP sob o número 197280/99-7, representada, nos termos da cláusula 9ª de seu último Contrato Social, por seu sócio, **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG número 3.364.804-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o número 042.090.618-59 e **3) ITANGUÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente denominada **ITANGUÁ AGRO PECUÁRIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Renato Paes de Barros, número 714, 9º Andar, inscrita no CNPJ sob o número 44.078.491/0001-69, constituída por Contrato Particular datado de 24 de Outubro de 1974, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o número 552661 e posteriores alterações, sendo a última datada de 15 de Dezembro de 1999, registrada na mesma Junta sob o número 11881/00-8, representada nos termos da Cláusula "VI", parágrafo 1º de seu último contrato, por seu diretor **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG número 3.664.804-SSP-SP e CPF número 042.090.618-59, residente e domiciliado nesta Capital e com escritório comercial no endereço da requerente, na qualidade de titulares do domínio de um terreno situado na Rua Alves Guimarães, onde existiam os prédios números 136 e 136 - fundos, antigo número 136, 138 e 138 fundos, antigo número 138, antes número 34, número 124 e 124 fundos, antigo número 124 e número 150 e 152, no 20º Subdistrito - Jardim América, já demolidas, Distrito e Município desta Capital, 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sobre o qual foi construído o **"DUPLEX HOME PINHEIROS"**, vem estabelecerem para o referido empreendimento o regime de condomínio de conformidade com a Lei número 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e demais disposições legais aplicáveis nos termos e condições seguintes:

"I" - DO IMÓVEL.

Conforme o Registro feito sob o númro 5, na matrícula número 28.626; R 9, na matrícula número 68.470; R 5, na matrícula número 68.472, feitos em 24/9/96, e R 2, na matrícula número 69.456, feito em 12 de Maio de 1.997, que unificadas deram origem a matrícula número 70.377, aberta em 7 de Janeiro de 1998, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, as outorgantes e reciprocamente outorgadas adquiriram um terreno, onde existiam cinco casas, já demolidas, à Rua Alves Guimarães, números 136 e 136 - fundos, antigo número 136, 138 e 138 fundos, antigo número 138, antes número 34, número 124 e 124 fundos, antigo número 124 e números 150 e 152 no 20º Subdistrito - Jardim América, medindo 29,98ms de frente por 50,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, pelo lado direito na mesma posição mede 51,00ms, tendo nos fundos a começar da esquerda para à direita a metragem inicial de 10,00ms, defletindo à esquerda 1,00 ms, defletindo novamente à direita e segue em reta a metragem final de 19,98ms,confrontando pela frente com a Rua Alves Guimarães, pelo lado direito de quem da Rua Alves Guimarães olha para o Imóvel, com o prédio número 118/120, pelo lado esquerdo na mesma posição com o prédio número 156, ambos da mesma rua e nos fundos com os fundos dos prédios números 127, 137, 145 e parte do número 115 que fazem frente para Rua Capote Valente.

"II" - DA CONSTRUÇÃO.

Ocupando a totalidade do terreno acima descrito, as outorgantes e reciprocamente outorgadas erigiram um Edifício, que recebeu o número 150 da Rua Alves Guimarães, segundo o Certificado de Conclusão número 2001/04823-00, emitido em data de 09 de Fevereiro de 2.001, pela

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Prefeitura do Município de São Paulo e que é composto de 01 Bloco de 27 andares, com 128 unidades duplex, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva em 2 subsolos e ático, cuja construção foi autorizada pelo Alvará de Aprovação de Edificação número 1.997/15372-00, expedido em 29 de Dezembro de 1997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, que receberá o número 150 da Alves Guimarães, e a denominação de **"Duplex Home Pinheiros"**, assim descrito:

a) 2º Subsolo:

Constituído por partes comuns, e composto de escadaria de acesso ao 1º Subsolo, poços dos elevadores, e a garagem coletiva de empreendimento com 60 vagas para abrigar 69 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 60, sendo 41 vagas destinadas a automóveis de pequeno porte, 16 vagas destinadas a automóveis de porte médio, 03 vagas destinadas a automóveis de grande porte, além de 6 vagas destinadas a estacionamento de motos, numeradas de 1 à 6 sendo que as vagas 10 à 17, tem capacidade para abrigar 2 veículos de porte médio e a vaga 27 P, também tem capacidade para abrigar 2 veículos de porte pequeno e área de circulação de pedestres e de veículos.

b) 1º Subsolo:

Constituído por partes comuns, e composto de escadaria de acesso ao pavimento térreo e ao 2º Subsolo, poços dos elevadores, área de circulação de pedestres e de veículos., local destinado a medidores, local destinado a depósito de lixo e a garagem coletiva de empreendimento com capacidade para abrigar 67 automoveis de passeio em 60 vagas para automóveis de

passeio em lugares individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 1 à 60, sendo 23 vagas destinadas a automóveis de porte médio, 34 vagas destinadas a automóveis de pequeno porte, 01 vaga destinada a deficiente físico, e, 02 vagas destinadas a automóveis de grande porte, sendo que as vagas 1 à 6, destinadas a automóveis de pequeno porte, são consideradas unidades autônomas, e as vagas 31 , 41 à 46, são duplas destinadas a 2 automoveis de porte médio cada uma e 3 vagas destinadas a estacionamento de motos, numeradas de 1 à 3, sendo que a vaga destinada a deficiente, juntamente com as vagas destinadas a estacionamento de moto são de uso comum do condomínio, a vaga remanescente de uso da zeladoria.

c) Pavimento Térreo:

Constituído de partes comuns e composto de rampa de acesso ao 1º Subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, poços de elevadores, hall social, salão de festas com copa/bar e 2 W.C.s, sendo 1 feminino e outro masculino, salão de jogos e salão de convivência, hall lobby, administração delivery, portaria com W.C., depósito de lixo, quadra esportiva, jardineiras, jardins ornamentais, além de área de circulação de pedestres.

d) Pavimento Intermediário:

Constituído de partes comuns e composto de rampa de acesso ao andar térreo e demais pavimentos do edifício, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, poços de elevadores, hall social, apartamento destinado a moradia do zelador, vestiários de funcionários masculino e

feminino, depósito de material de limpeza, salão de ginástica Fitness Center, sauna, sala de descanso e vestiários .

e) Pavimento Tipo - Do 1º/2º ao 15º/16º Andares:

Contém em cada andar, 12 apartamentos por andar, num total portanto de 96 apartamentos residenciais, tendo ainda, em cada andar como coisas de uso comum hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício.

f) Pavimento Tipo - Do 17º/18º ao 23º/24º Andares:

Contém em cada andar, 08 apartamentos por andar, num total portanto de 32 apartamentos residenciais, tendo ainda, em cada andar como coisas de uso comum hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício.

g) Cobertura (25º Pavimento):

Composto de área de uso comum, escadaria, hall de circulação, vestiário masculino, e feminino, área livre (com banco), lugar destinado a churrasqueira, piscina e área livre (com banco), escadaria pressurizada.

h) Ático:

Composto de área de uso comum, escadaria pressurizada, casa de máquinas, poço dos elevadores, barrilete, 2 caixas d'água superiores do edifício e laje impermeabilizada de cobertura.

"III" - DO CONDOMÍNIO.

Usando as outorgantes e reciprocamente outorgadas das faculdades que lhe são conferidas por Lei e cumprindo o Memorial de Incorporação, registrado sob o nº 2 e respectiva averbação feita sob o nº 3 , na matrícula nº 70.377, no 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, o qual fica

Retificado para constar que as unidades 902, 903, 906 e 907, passam a ser designadas pelos números 1.703, 1.704, 1.709 e 1.710, de acordo com o instrumento de Retificação datado de 13 de Maio de 1.998, que fica Ratificado em todo os seus demais termos, resolvem destinar como de fato destinado tem ao aludido edifício, ao regime de Condomínio em planos horizontais de conformidade com o disposto na Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815 de 08 de Março de 1965 e ainda de conformidade com a Lei número 4.864 de 29 de Novembro de 1965.

"IV" - DA DIVISÃO DO CONDOMÍNIO.

De conformidade com os citados diplomas legais, fica o **"Duplex Home Pinheiros"**, dividido em duas partes distintas a saber:

A) Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas;

B) Uma outra parte, consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício.

"V" - DAS COISAS COMUNS.

Partes Comuns: São aquelas definidas no Artigo Terceiro da Lei número 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, nas quais se incluem às 114 vagas de garagem, todas situadas no 1º e 2º subsolos, em lugares individuais e indeterminadas, sendo 16 vagas duplas para estacionamento cada uma de 2 automóveis de passeio, cabendo a cada apartamento o direito a guarda de 1

veículo de passeio em lugar indeterminado, 1 vaga destinada a deficiente físico e 01 vaga destinada a zeladoria, além de 09 vagas destinadas a motos de uso comum do condomínio.

Partes Exclusivas - São as representadas pelas unidades autônomas: apartamentos situados do 1º/2º ao 23º/24º andares, na razão de 12 apartamentos residenciais do 1º/2º ao 15º/16º andares e 8 por andar, do 17º/18º ao 23º/24º andares, num total de 128 apartamentos, bem como as 6 vagas situadas no 1º subsolo, que receberam a seguinte designação numérica:

1º Subsolo - Vagas números 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6

1º/2º Andares - Apartamentos números 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112.

3º/4º Andares - Apartamentos números 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312.

5º/6º Andares - Apartamentos números 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512.

7º/8º Andares - Apartamentos números 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712.

9º/10º Andares - Apartamentos números 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912.

11º/12º Andares - Apartamentos números 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112.

13º/14º Andares - Apartamentos números 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312.

15º/16º Andares - Apartamentos números 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 e 1512.

17º/18º Andares - Apartamentos números 1702, 1703, 1704, 1705, 1708, 1709, 1710 e 1711

19º/20º Andares - Apartamentos números 1902, 1903, 1904, 1905, 1908, 1909, 1910 e 1911

21º/22º Andares - Apartamentos números 2102, 2103, 2104, 2105, 2108, 2109, 2110 e 2111

23º/24º Andares - Apartamentos números 2302, 2303, 2304, 2305, 2308, 2309, 2310 e 2311

"VI" - Áreas e Frações Ideais das Unidades.

A) Apartamentos Tipo duplex (dois dormitórios), situados do 1º/2º ao 15º/16º Andares, de Finais "01", "06"; "07"; e "12", num total portanto de 32 unidades autônomas, possuem cada um:

Área Real Privativa

60,800 m²

Área Real Comum

49,444 m²

(Nesta incluída a área de 18,690 m², referente ao direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolo.).

Área Real Total

110,244 m²

Fração Ideal no Terreno

0,9488 %.

B) Apartamentos Tipo duplex (um dormitório), situados do 1º/2º ao 15º/16º Andares, de Finais "02", "03", "04", "05", "08", "09", "10" e "11" e do 19º/20º ao 23º/24º andares de finais "02", "03", "04", "05", "08", "09", "10" e "11" e apartamentos de finais "03", "04", "09" e "10", situados no 17º/18º andares num total de portanto de 92 unidades autônomas, possuem cada um:

Área Real Privativa

42,970 m²

Área Real Comum

41,623 m²

(Nesta incluída a área de 18,690 m², referente ao direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolo.).

Área Real Total

84,593 m²

Fração Ideal no Terreno

0,7075 %.

C) Apartamentos Tipo duplex (um dormitório com terraço descoberto), sob os nºs 1702, 1705, 1708 e 1711, situados no 17º/18º Andares, num total portanto de 04 unidades autônomas, possuem cada um:

Área Real Privativa

76,980 m²

Área Real Comum

49,399 m²

(Nesta incluída a área de 18,690 m², referente ao direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do empreendimento, situada no 1º ou 2º subsolo.).

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	49
ANEXO	175
Processo nº	1712001
Margarete Nunes da Sil.	
Reg. 10.878	

Área Real Total

126,379 m²

Fração Ideal no Terreno

0,9475 %.

D) As vagas de garagem situadas no 1º **Subsolo**, de números 01 à 06, num total portanto de 6 unidades autônomas, possuem cada uma:

Área Real Privativa

8,400 m²

Área Real Comum

14,387 m²

Área Real Total

22,787 m²

Fração Ideal no Terreno

0,1264 %.

"VII" - Confrontações das Unidades

Todos os Apartamentos confrontam de quem da área de circulação do pavimento respectivo olham para os mesmos.

1) Apartamentos de final "01" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o récuo da construção, voltado para à Rua Alves Guimarães, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "12", pelo lado direito com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação.

2) Apartamentos de final "02" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o récuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "03", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "01", e nos fundos com a área de circulação.

3) Apartamentos de final "03" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "04", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "02" e nos fundos com a área de circulação.

4) Apartamentos de final "04" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "05", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "03" e nos fundos com a área de circulação.

5) Apartamentos de final "05" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "06", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "04" e nos fundos com a área de circulação.

6) Apartamentos de final "06" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "07", pelo lado esquerdo com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação.

7) Apartamentos de final "07" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "06", pelo lado direito com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação.

8) Apartamentos de final "08" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "09", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "07" e nos fundos com a área de circulação.

9) Apartamentos de final "09" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "10", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "08" e nos fundos com a área de circulação.

10) Apartamentos de final "10" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "11", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "09" e nos fundos com o poço e área de circulação.

11) Apartamentos de final "11" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "12", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "10" e nos fundos com a área de circulação.

12) Apartamentos de final "12" Situados do 1º/2º ao 15º/16ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção voltado para a Rua Alves Guimarães, pelo lado direito com o apartamento de final "1", pelo lado esquerdo com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação.

13) Apartamentos de final "02" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção voltado para à Rua Alves Guimarães, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "03", pelo lado direito com o recuo da construção voltado para Rua Alves Guimarães, e nos fundos com a área de circulação.

14) Apartamentos de final "03" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "04", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "02" e nos fundos com a área de circulação.

15) Apartamentos de final "04" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "05", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "03" e nos fundos com a área de circulação.

16) Apartamentos de final "05" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "08", pelo lado esquerdo com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação.

17) Apartamentos de final "08" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "05", pelo lado direito com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação.

18) Apartamentos de final "09" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado direito com o apartamento de final "10", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "08" e nos fundos com a área de circulação.

19) Apartamentos de final "10" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção, pelo lado esquerdo com o apartamento de final "09", pelo lado direito com o apartamento de final "11" e nos fundos com a área de circulação.

20) Apartamentos de final "11" Situados do 17º/18º ao 23º/24ºAndares :

Confrontam pela frente com o recuo da construção voltado para à Rua Alves Guimarães, pelo lado direito com o apartamento de final "10", pelo lado esquerdo, com o recuo da construção e nos fundos com a área de circulação e poços dos elevadores.

21) Vagas de 1 à 6, situadas no 1º Subsolo:

Confrontam todas pela frente de quem da área de circulação de veículos olha para as mesmas, pela frente com área de circulação de veículos, pelos fundos, com área livre do condomínio, com exceção da vaga 1 que confronta com a parede do gerador, pelo lado esquerdo e lado direito com áreas livres do condomínio com exceção da vaga 1, que confronta com a parede dos medidores.

E, por constarem do presente todos os elementos necessários para a instituição de um condomínio, autoriza a outorgante e reciprocamente outorgada, a abertura de matrículas individuais para todas as unidades, bem como o Senhor Oficial do 13º Cartório de Registro de Imóveis

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

desta Capital, a que proceda a quantas averbações e registros necessários se tornarem para a perfeita regularização do presente instrumento em virtude da conclusão das obras do mesmo, juntando para arquivamento a CND expedida pelo INSS referente a obra, número 054152000-21003030, emitida em 26 de Dezembro de 2.000 e que o valor atual do empreendimento de acordo com o custo atualizado é de R\$ 5.841.792,00. - - - - -.

São Paulo, 14 de Fevereiro de 2.001

17º

MICHEL ESPER SAAD JUNIOR

17º

RONALDO JOSÉ SAYEG

17º

MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR

17º

EDGARD KARNICK NAHAS

CARTÓRIO DO 11º TABELIÃO DE NOTAS - PAULO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ
R. Domingos de Moraes, 1062 - CEP 04010-100 - V. Mariana - SP - Tel.: (011) 5574-0944

VALIDO SOMENTE C/ Selo de Autenticidade. VÁLIDO SOMENTE C/ Selo de Autenticidade.
RECONHECIDO por semelhança. a(s) (1) (maís) MICHEL ESPER SAAD JUNIOR
(67423), RONALDO JOSE SAYEG (15864), MARCO ANTONIO CATTINI MATTOS
(6740), EDGARD KARNICK NAHAS (15588), as quais conferem com
padrões depositados em Cartório.
São Paulo, 14 de fevereiro de 2001. N. 0053/14022001-0
Em teste NOTAS da verdade.

Selo de Autenticidade
S. 13 - 030/01
Selo de Autenticidade
S. 13 - 030/01

COLEÇÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
GERSON PIKRETT
RECONHECIMENTO
DE FIRMA
2
1907AA010265

COLEÇÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
GERSON PIKRETT
RECONHECIMENTO
DE FIRMA
2
1907AA010266

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO



"DUPLEX HOME PINHEIROS"

RUA ALVES GUIMARÃES N° 150

Em obediência ao contido no artigo 9º, parágrafo 3º, da Lei nº 4591, de 16.12.1964, é outorgada a Convenção de Condomínio a seguir, devendo a ela ficar sujeitos os condôminos do dito Condomínio, bem como quaisquer ocupantes e visitantes.

CAPÍTULO "I"

DO OBJETO:

Artigo 1º: O Condomínio "EDIFÍCIO DUPLEX HOME PINHEIROS" regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, por toda a legislação aplicável, e, especialmente, pela presente Convenção, sendo composto de duas partes distintas, a saber:

a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comuns, e

b) partes de uso e propriedade exclusivos, denominadas unidades autônomas.

Artigo 2º: Constituem partes de propriedade comum a todos os condôminos, acessórios indissolavelmente ligados às unidades autônomas, não suscetíveis de divisão ou alienação de forma destacada daquelas nem de utilização exclusiva por qualquer condômino, as mencionadas no artigo 3º da Lei número 4.591/64, muito especialmente o terreno onde está construído o empreendimento, que abrange os acessos internos, as garagens destinadas ao estacionamento de veículos que se localizarão no 1º e 2º subsolos, bem como as demais benfeitorias mencionadas no Memorial de Incorporação; os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento armado, as escadas e partes externas das edificações, os ornamentos, as fachadas, os halls de entrada, escadas, elevadores, os encanamentos, troncos de entrada e saída de água, luz, esgoto e telefone, a cobertura das edificações, os reservatórios de água, e suas dependências, as áreas de lazer, a piscina, os vestiários, salão de festas com copa bar e 2 W.C.s, sendo 1 feminino e outro masculino, salão de jogos e salão de convivência, hall lobby, administração delivery, portaria com W.C., depósito de lixo, quadra esportiva, apartamento destinado a moradia do zelador, vestiário de funcionários masculino e feminino, salão de ginástica Fitness Center, sauna, sala de descanso e vestiários, partes estas que não poderão ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo expressa alteração desta Convenção, resultante de deliberação dos condôminos tomada em Assembléia Geral com "quorum" de 90% (noventa por cento) dos votos totais do edifício.

Artigo 3º: Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do Condomínio "**DUPLEX HOME PINHEIROS**", as unidades

autônomas discriminadas no Memorial de Incorporação anexo, com as áreas e frações ideais no terreno ali mencionadas.

CAPÍTULO II:

DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 4º: Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, de caráter permanente ou temporário, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades, observados o Regulamento Interno e demais disposições pertinentes constantes dos Capítulos VII e XIII desta Convenção.

Artigo 5º: As vagas para estacionamento destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, de uso comum dos condôminos, de seus inquilinos ou ocupantes das unidades, indeterminadamente, com emprego de manobrista, devendo ser respeitado o disciplinamento estabelecido no Capítulo IV abaixo.

Artigo 6º: As partes de uso e propriedade comum do Condomínio integram a infra-estrutura do sistema de prestação de serviços aos moradores e destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras.

CAPÍTULO III:

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Artigo 7º: As partes de uso e propriedade comuns, assim como o sistema de prestação de serviços aos moradores, serão utilizados na conformidade

com seu destino e com observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regulamento Interno do Condomínio.

Artigo 8º: As partes de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso, vestíbulos, escadas e elevadores, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado, ainda que temporariamente, salvo quanto aos elevadores, pelo tempo necessário à carga e descarga.

Artigo 9º: 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.

Artigo 10º: O salão de convivência do Condomínio poderá ser utilizado pelos condôminos e demais moradores, observadas as normas e restrições de uso previstas no Regulamento Interno, bastando para tanto que sua reserva seja realizada com a devida antecedência e que seja paga a correspondente taxa de mercado praticada pela Administradora/Operadora do Condomínio. A taxa ora referida reverterá aos cofres do Condomínio. Face às características do edifício, o salão de convenção poderá também ser utilizado para a realização de eventos organizados pela Administradora/Operadora, cuja taxa de manutenção reverterá igualmente aos cofres do Condomínio.

CAPÍTULO IV

DA GARAGEM COLETIVA

Artigo 11º: As vagas de estacionamento da garagem coletiva, situadas no 1º e 2º subsolos ,(com exceção das vagas 1 à 6 do 1º subsolo), são

consideradas como coisas de propriedade comum do Condomínio, não podendo, pois, ser alienadas dissociadamente das coisas de uso e propriedade exclusivos.

Artigo 12º: Nas vagas de estacionamento não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais, ressalvando-se, porém, quanto a estes, a possibilidade de se utilizarem daquelas vagas previamente designadas pela Administração do Condomínio, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

Artigo 13º: Nenhum condômino ou ocupante de apartamento poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento.

Artigo 14º: É expressamente, proibida a lavagem de veículos na garagem coletiva.

Artigo 15º: As vagas de estacionamento da garagem coletiva serão utilizadas pelo condomínio, com emprego de manobrista, observando-se a vaga disponível por ocasião da guarda do veículo.

Artigo 16º: O Regulamento Interno do Condomínio poderá disciplinar o uso das vagas de estacionamento de forma a tornar mais cômoda a sua utilização pelos condôminos ou ocupantes. No entanto, deverá respeitar, quanto ao destino de cada estacionamento, o que estatui o artigo 5º supra.

Artigo 17º: Tendo em vista a estrutura funcional do edifício, para o bom funcionamento e prestação dos serviços de estacionamento, a garagem, com

as respectivas vagas, poderá ser arrendada ou locada pelo administrador a seu critério, a empresa especializada na operação de garagem e estacionamento revertendo o produto desse arrendamento/locação ao condomínio.

Parágrafo Primeiro: A contratação de empresa especializada deverá ser efetuada necessariamente, entre a Administradora/Operadora, sendo que o valor a ser recebido pela operação de referido estacionamento deverá necessariamente ser revertido ao Condomínio.

Parágrafo Segundo: Face à implantação do sistema rotativo de estacionamento para usuários, inclusive em função dos serviços prestados no edifício, os proprietários, desde já, concordam que as respectivas vagas sejam ocupadas de acordo com o contrato a ser firmado entre a Administradora/Operadora e a empresa especializada, inclusive com reserva de vagas para usuários de serviços. Ficam, no entanto, desde logo, estabelecidas as seguintes condições:

a) o direito ao estacionamento de veículos de condôminos será disciplinado por um serviço especial de senhas ou credencial, a ser implantado e mantido pela administração da garagem; o direito conferido aos condôminos poderá ser exercido pelos seus respectivos locatários, comodatários, prepostos, convidados ou qualquer outro ocupante da respectiva vaga, seja a que título for, desde que de posse da correspondente senha ou credencial;

b) a senha ou credencial deverá ser apresentada quando do ingresso do veículo na garagem, devendo referida senha ou credencial ser mantida no veículo à vista da fiscalização da operadora do estacionamento, da administradora do condomínio, de forma que o veículo que adentrar na garagem sem sua senha ou credencial será considerado cliente rotativo, nada podendo reclamar;

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Handwritten signature and initials.

Parágrafo Terceiro: A empresa contratada para operar o sistema rotativo de estacionamento deverá contratar seguro de responsabilidade civil específico, contra roubo, incêndio e colisão, cobrindo todos os veículos sob sua guarda.

CAPÍTULO V

DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS PRESTADOS NO CONDOMÍNIO

Seção I

Disposições Gerais

Artigo 18º: O Condomínio deverá contar com um sistema de prestação de serviços específicos, de utilização exclusiva dos condôminos, locatários, comodatários e dos que com eles residam, ou que a qualquer título venham a ocupar regularmente os apartamentos que integram o Condomínio. Tais serviços serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.

Artigo 19º: Os serviços de que trata o artigo anterior, conforme sua finalidade, subdividir-se-ão em serviços básicos e opcionais. A Administradora/Operadora providenciará tais serviços, por si ou por terceiros contratados, conforme suas possibilidades e os interesses do Condomínio, e se encarregará da coordenação e supervisão dos mesmos. Os serviços básicos terão suas despesas de custeio rateadas obrigatoriamente entre os condôminos, na proporção da fração ideal vinculada a cada apartamento e

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

se incluirão nas despesas normais do Condomínio. Já os demais serviços serão custeados exclusivamente pelos respectivos usuários.

[Handwritten signature]
24

Folha nº	62	do
ANEXO	45	
Processo nº	111/2007	
Margarete Nunes da Silva		
Reg. 10.878		

[Handwritten signature]

Seção II
Do Sistema de Telefonia do Condomínio

Artigo 20º: O Condomínio deverá contar com um sistema de telefonia, de utilização exclusiva dos condôminos, sistema esse, consistente em programa de telefonia para condomínios, aprovado pelo Ministério dos Transportes e Comunicações, cuja operação é feita através de uma central telefônica, permitindo ligações externas diretas e internas das unidades entre si, dispensado o uso de telefonista, dispondo, ainda, de funções adicionais, como, por exemplo, despertador, cadeado eletrônico, rechamada automática, dentre outras.

Artigo 21º: Referido sistema será administrado e mantido por empresa especializada, sendo-lhe devida uma taxa de administração e manutenção, a ser incluída na conta telefônica individual de cada condômino. Fica esclarecido que a tarifação, no tocante às chamadas locais, interurbanas e internacionais, seguirá os padrões normais estabelecidos pela TELESP e TELEBRÁS. As contas telefônicas serão individualizadas por unidade autônoma.

Parágrafo Primeiro: O condômino interessado poderá solicitar à Administradora do sistema, a instalação de pontos adicionais de telefone dentro de sua unidade, devendo, neste caso, custear a locação mensal de cada ponto adicional.

Parágrafo Segundo: Fica esclarecido que o direito de uso do ramal telefônico pelo sistema é parte integrante de cada unidade autônoma.

[Handwritten signature]
8

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

apartamento, não podendo ser cedido ou transferido, a qualquer título, dissociadamente da referida unidade.

Folha nº 63 do
ANEXO 45
Processo nº 111/2001
Margarito Nunes da Silva
Reg. 10.678

Parágrafo Terceiro: As unidades destinadas pelos seus respectivos condôminos para o sistema de locação em grupo, conhecido como "pool", terão a utilização do sistema telefônico efetuada através de PABX, controlado pela Administradora/Operadora do sistema "pool".

Artigo 22º: Os locatários ou ocupantes, a qualquer título, das unidades integrantes do sistema de locação em grupo, conhecido como "pool", adiante mencionado, farão suas ligações através do sistema de PABX. As tarifas cobradas pela concessionária, inclusive as relativas às ligações urbanas, os salários e encargos do operador da mesa, manutenção e conservação dos equipamentos telefônicos (exceto linhas telefônicas particulares ligadas dentro dos apartamentos) são consideradas despesas exclusivas do sistema "pool" de locações. As tarifas de ligações interurbanas e internacionais serão de responsabilidade dos condôminos ou usuários que as hajam pedido. Na eventual possibilidade de serem identificadas e tarifadas as ligações urbanas, serão também elas, a critério da Administradora/Operadora e do Síndico, atribuídas ao usuário correspondente.

Seção III

Dos Serviços Básicos

Artigo 23º: Os serviços básicos oferecidos pelo Condomínio, além das utilidades e facilidades gerais à disposição dos condôminos, em razão do tipo da estrutura funcional do empreendimento e de sua destinação, consistirão em:

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

a) **Portaria e recepção:** onde se executarão as tarefas de controle de todas as entradas e saídas do Condomínio, recebimento e distribuição de volumes e correspondências, controle da utilização das chaves dos apartamentos deixados a esse cuidado, manutenção e controle dos serviços de mensageiros internos, controle de ocupação dos apartamentos, fiscalização do prazo de permanência e cobrança das respectivas notas de débito, e cobrança dos serviços opcionais de utilização facultativa perante os usuários desses serviços;

Folha nº 64 do
ANEXO 145
Processo nº 111/2001
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.578

b) **Manutenção:** executará a manutenção e conservação das áreas comuns do Condomínio, bem como manutenção e conservação das partes elétricas, hidráulicas, área verdes, piscina, áreas de lazer e demais áreas comuns do Condomínio;

c) **Governança:** executará a limpeza e arrumação básica (camas, limpeza de pisos, banheiros e terraços) dos apartamentos, bem como das áreas comuns;

d) **Administração e Gerenciamento Operacional:** executará as funções de supervisão geral do funcionamento dos serviços básicos e opcionais e o controle interno contábil/financeiro do Condomínio, inclusive conferência e cobrança de débitos dos serviços de utilização facultativa e controle do "Pool" de Locação adiante mencionado e elaboração de folha de pagamento, admissão e demissão de funcionários.

Seção IV

Dos Serviços Opcionais

Artigo 24º: Os serviços opcionais prestados pelo Condomínio, ou por terceiros sob a supervisão da Administradora/Operadora, consistirão de:

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

a) **Governança:** à parte das tarefas previstas no item "c" do artigo 23 retro, tal serviço consistirá em faxina ou arrumação extra nos apartamentos, tratando-se de limpeza mais completa e detalhada, a ser solicitada diretamente pelo usuário tomador do serviço e remunerada por hora trabalhada ou fração; a solicitação e contratação de tais serviços deverá ser feita junto à Administradora/Operadora, de conformidade com o prazo de antecedência por ela estabelecido;

Folha nº 65 de
ANEXO 145
Processo nº 117/2007
Margarete Nunes da Silva
Reg. 10.878

b) **Telefonia:** executará ligações externas urbanas, interurbanas ou internacionais e serviço de despertador;

c) **Cobrança:** executará o controle da permanência somente dos usuários do "pool" de Locação, de seus gastos, efetuando a respectiva cobrança e os relatórios pertinentes;

d) **Manutenção:** executará a manutenção e conservação nas áreas privativas do Condomínio, em relação às partes elétricas, hidráulicas etc., desde que solicitado o serviço diretamente pelo usuário, devendo ser pelo mesmo remunerado por hora trabalhada ou fração; a solicitação e contratação de tais serviços deverá ser feita junto à Administradora/Operadora, de conformidade com o prazo de antecedência por ela estabelecido;

e) **Restaurante:** as áreas previstas para tal atividade será arrendada a terceiros; a Administradora/Operadora fica, desde já, investida de todos os poderes necessários para arrendar, em nome do Condomínio de Utilização do Edifício, os espaços assim destinados, pelo prazo de até 04 (quatro) anos contados a partir da data da instalação do Condomínio ou do sistema de serviços do condomínio, prevalecendo o que se der por último, selecionando

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	66	do
ANEXO	145	
Processo nº	10072004	
Margarete Nunes da Silva		
Reg. 10.678		

o arrendatário que virá oferecer os serviços, ajustando o valor do arrendamento, forma, período de reajuste e prazo de carência, se necessário, e supervisionando o seu funcionamento; findo o arrendamento, caberá ao Condomínio, na forma desta Convenção, dar continuidade ao contrato existente, se for o caso. ou contratar com terceiros; o pagamento pelos serviços será realizado diretamente pelo usuário ao prestador de serviços; serão prestados, obrigatoriamente, serviços de café da manhã, "room service", almoço e jantar, atendimento na piscina e nos salões de convenções; face à natureza do empreendimento, os serviços serão abertos ao público; os preços praticados serão compatíveis com o mercado; o arrendatário será responsável pela manutenção de toda a área ocupada, interna ou externa; a Administradora/Operadora fiscalizará a atuação do arrendatário, no que se referir a suas obrigações mencionadas neste item; as despesas referentes ao consumo de água, luz e gás pelo restaurante, bem como as despesas relativas às áreas utilizadas somente pelo restaurante e seus usuários e/ou funcionários, serão custeadas exclusivamente pelo estabelecimento, o qual, para tanto, contará com medidores próprios e independentes das demais áreas comuns do edifício.

f) "Urban Spa": poderá ser contratada empresa especializada para exploração da área de lazer do Condomínio, mediante arrendamento, e que oferecerá aos condôminos o serviço de "spa", incluindo o planejamento personalizado de atividades físicas, com orientação de profissionais habilitados e utilização dos equipamentos do condomínio, sendo que a remuneração por tais serviços caberá exclusivamente ao condômino tomador do serviço, observado o parágrafo quinto, abaixo.

Parágrafo Primeiro: O restaurante e o bar ocuparão áreas comuns do Condomínio, destinadas, especialmente, a tais atividades e deverão atender aos pedidos efetuados pelo usuário, obedecida a relação de produtos

colocados à disposição, conforme ajuste estabelecido de comum acordo com a Administradora/Operadora.

Parágrafo Segundo: Haverá, ainda, na parte comum do Condomínio, áreas de apoio destinadas exclusivamente a atender as necessidades do restaurante, no que se refere a guarda de materiais e utensílios, áreas essas que poderão ser alugadas ou cedidas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito.

Parágrafo Terceiro: Outras áreas comuns poderão ser destinadas para a utilização de certos serviços, razão pela qual serão arrendadas, alugadas ou cedidas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito, àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá em benefício do Condomínio.

Parágrafo Quarto: As áreas comuns e seus pertences poderão, também, ser arrendados pela Administradora/Operadora, visando a exploração, de natureza comercial e junto a terceiros em geral, das áreas comuns do Condomínio, suscetíveis de sofrerem essa exploração, e o respectivo produto reverterá em benefício do Condomínio.

Parágrafo Quinto: No tocante ao "Urban Spa", acima mencionado, fica esclarecido que, não obstante o possível arrendamento das áreas de lazer do Condomínio à empresa prestadora de serviço, os condôminos terão livre acesso às tais áreas de lazer, bem como aos equipamentos adquiridos pelo condomínio ou entregues pelas incorporadoras, exceto os equipamentos locados ou fornecidos pela empresa arrendatária. A manutenção e substituição dos equipamentos adquiridos pelo condomínio ou entregues pela incorporadora serão sempre de responsabilidade exclusiva do

Condomínio. Toda renda proveniente do arrendamento das áreas de lazer condominiais para o "Urban Spa" reverterá aos cofres do Condomínio.

CAPÍTULO VI:

DO SISTEMA DE LOCAÇÕES EM GRUPO

Artigo 25º: Será instituído no Condomínio um sistema de locações em grupo dos apartamentos de condôminos interessados, de utilização solidária, sob administração única, também conhecido como "Pool". Referido sistema será o único oficialmente reconhecido pelo Condomínio e se subordinará às seguintes regras:

a) será celebrado um contrato, tendo, de um lado, a Administradora/Operadora e, de outro, os condôminos participantes do sistema;

b) após a contratação acima aludida, eventuais novas adesões ao sistema somente serão aceitas desde que obedecidas as condições então em vigor e, principalmente, se:

b.1) A Administradora/Operadora, a seu exclusivo critério, decidir pelo ingresso de novas unidades no sistema, após estudo de viabilidade por ela realizado;

b.2) as novas unidades a integrarem o sistema estiverem absolutamente de acordo com as especificações fornecidas pela Administradora Operacional, podendo a decoração ser feita tanto pelo condômino como por aquela, a débito deste.

c) as novas admissões serão feitas em grupo, nunca superiores a 20% (vinte por cento) do volume de unidades já existentes no sistema, no mês de adesão;

d) a ordem para a lista de espera das novas unidades cujos proprietários queiram ingressar no sistema será a cronológica de data e horário do recebimento, pela Administradora/Operadora, das cartas de intenção dos respectivos condôminos;

e) os novos intergrantes do sistema somente participarão dos rendimentos dele decorrentes a partir do 4º (quarto) mês contado da data da respectiva assinatura do instrumento de adesão.

Artigo 26º: A representação dos condôminos participantes do "pool" nas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária do Condomínio, na sua ausência, bem como em todos os demais atos necessários, será exercida exclusivamente pela Administradora/Operadora, com direito a um voto em relação a cada unidade integrante do sistema, seja qual for a forma ajustada para formação do grupo.

Artigo 27º: São obrigações da Administradora/Operadora:

a) promover, manter e administrar todos os serviços necessários às operações que constituem objeto do "pool";

b) manter escrituração específica, segundo os princípios gerais de contabilidade, geralmente aceitos, de todas as operações objeto do "pool" e das contas de resultado dessas operações;

c) mandar realizar, quando solicitado pelos participantes ou seus representantes designados, auditoria externa e independente para verificar a escrituração de que trata a letra anterior, às expensas dos participantes;

d) elaborar e fornecer ao participante, até o dia 15 (quinze) do mês seguinte, o balancete de verificação e demonstrativo de resultados da escrituração de que trata a letra "b" e pagar ao participante a quota-parte do resultado financeiro que tiver direito, de acordo com o demonstrativo de resultados do mês anterior;

e) conservar o imóvel que receberá do participante, cuidando para que o mesmo e seus pertences sejam mantidos em bom estado de funcionamento, conservação e limpeza, responsabilizando-se pela devolução do mesmo ao término do contrato, nas mesmas condições em que o recebeu, considerando-se o desgaste normal pelo uso, sem a necessidade de vir a ser interpelada ou notificada para tal efeito.

Artigo 28º: São obrigações do participante:

a) ceder o uso à Operadora na forma e finalidade a serem ajustadas em contrato específico, do apartamento devidamente mobiliado, conforme especificações por aquela fornecidas;

b) depositar junto à Operadora a importância que aquela vier a estipular quando da contratação, que atenderá as despesas pré-operacionais e a constituição do capital de implantação e do sistema de locações em grupo, durante os primeiros 06 (seis) meses, publicidade e propaganda;

c) em qualquer mês em que a conta de resultados das operações demonstrar prejuízo, suprir o "déficit" à Operadora, conforme previsto no contrato específico a ser ajustado.

Artigo 29º: Todas as obrigações perante terceiros que forem necessárias para a exploração das operações objeto do "pool" serão assumidas pela Operadora, que não terá poderes para constituir obrigações em nome individual do participante.

Artigo 30º: O Participante tem direito a:

- a) receber, até o dia 15 (quinze) de cada mês, a quota-parte a que tiver direito no resultado financeiro das operações do sistema;
- b) fiscalizar as operações objeto do "pool" e a escrituração específica.

Artigo 31º: A quota-parte do resultado é definida como diferença entre a receita bruta das operações e as respectivas despesas relativas a todos os apartamentos explorados pela Operadora, apuradas na base de caixa, e rateada pelo número de apartamentos participantes do "pool", de conformidade com os seus índices de participação.

Parágrafo Primeiro: A receita bruta das operações compreenderá:

- a) todas as importâncias recebidas pela Operadora em contraprestação da locação dos apartamentos;
- b) quaisquer importâncias por ela recebidas como indenização por danos causados aos apartamentos;

c) todas as aplicações financeiras de saldos existentes e depositados em conta da Operadora, efetuadas a seu critério, ficando os resultados de tais aplicações incorporados às receitas para distribuição mensal, de acordo com a quota-parte dos participantes, quando da apresentação dos demonstrativos;

d) outras receitas oriundas da operação do "pool".

Parágrafo Segundo: Para a determinação do resultado serão computadas todas as despesas pagas ou incorridas pela Administradora, relativas às operações que constituem objeto do sistema, a seguir relacionadas de forma exemplificativa e não exaustiva:

a) com empregados e pessoal contratado, inclusive contribuições previdenciárias, FGTS, PIS, INSS, salário, educação, despesas operacionais, custos administrativos, serviços de terceiros, legais, comissão a agentes de viagens, comissões de locação/hospedagem, publicidade e propaganda;

b) materiais e serviços de qualquer natureza, inclusive honorários, seguros, fornecimento de luz, gás e telefone;

c) manutenção, conservação e reparo dos apartamentos e dos bens aplicados nas operações objeto do "pool", e tudo o mais que for necessário para a implantação, o funcionamento das operações que constituem objeto do sistema;

d) impostos, taxas, preços de serviços públicos e condomínio relativos aos apartamentos.

Artigo 32º: A Administradora/Operadora terá direito à seguinte remuneração:

a) R\$ 45,00 (quarenta e cinco reais) por unidade que não faça parte do "pool".

b) para a administração do "pool" de locação, 3% (três por cento) sobre a receita bruta, definida no parágrafo primeiro do artigo 31 supra, e 11% (onze por cento) sobre o valor da distribuição dos aluguéis mensais, tal como definido no "caput" do citado artigo 31.

Artigo 33º: Os participantes nomearão entre si e constituirão 03 (três) representantes, em reunião a ser convocada pela Operadora, para, em conjunto, representá-los perante esta, com poderes especiais para examinar a escrituração por ela mantida, emitindo parecer sobre a mesma. Os representantes constituídos não receberão remuneração e não responderão, em nenhum caso, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados. Os representantes reunir-se-ão sempre que convocados com antecedência mínima de 05 (cinco) dias pela Operadora, ou por dois deles, podendo deliberar, em primeira convocação, com a presença de todos os seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número. As deliberações serão tomadas por maioria.

Artigo 34º: A Administradora/Operadora celebrará com o condômino que vier a participar do "pool" contrato específico, no qual ficarão estabelecidos direitos, obrigações, forma de atuação e demais disposições pertinentes.

Artigo 35º: A Administradora/Operadora poderá ceder os direitos e obrigações do respectivo contrato, desde que se mantenha inteiramente responsável pelo seu fiel cumprimento até o final.

Artigo 36º: A Operadora se obriga a destacar dos rendimentos do sistema de locações em grupo as taxas de condomínio, efetuando pontualmente o pagamento de tais taxas em seus respectivos prazos, bem como os gastos com chamadas telefônicas locais, interurbanas e internacionais, seguindo as mesmas normas, condições, prazos e multas a que estão sujeitos todos os condôminos na forma desta Convenção de Condomínio. Ficam os Participantes representados pela Operadora responsáveis pelo pagamento das demais despesas feitas pelos seus usuários junto aos prestadores de serviços (lavanderia, restaurante e outros), nas condições estipuladas entre as partes de comum acordo e por escrito. Para tanto, a Operadora informará aos prestadores de serviços, na data do início das ocupações, através de impresso próprio, se o usuário pode ou não assinar as notas de despesas para posterior pagamento.

Artigo 37º: Em todos os assuntos, os usuários do "pool" obedecerão as mesmas normas existentes para o Condomínio, cabendo à Operadora fornecer-lhes uma síntese desta Convenção.

Artigo 38º: Em função da existência do "pool", este pagará ao Condomínio, mensalmente, uma taxa correspondente ao percentual de 1,2% (um virgula dois por cento) da receita de uso/hospedagem das unidades, constantes do demonstrativo de resultados elaborados pela Operadora, sendo que essa taxa poderá ser revista em Assembléia, realizada com o "quorum" de 2/3 (dois terços) dos votos totais do condomínio.

Artigo 39º: O condomínio se obriga a manter os espaços e os equipamentos necessários à operação do sistema de locações em grupo, dentro do prédio, permitindo igualmente o livre acesso de funcionários da Operadora. Deverá também destinar área à rouparia, para atender às

necessidades de guarda e manuseio de roupa dos funcionários, pessoal do gerenciamento, bem como roupa das unidades integrantes do "pool".

CAPÍTULO VII

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 40º: São direitos dos condôminos:

- 1) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais;
- 2) usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- 3) manter em seu poder as chaves das portas da sua respectiva unidade;
- 4) comparecer às Assembléias Gerais, bem como convocá-las pela forma prescrita nesta Convenção, qual seja, condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (a quarta parte) dos votos do edifício, e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento;
- 5) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo, observadas as disposições desta Convenção;
- 6) propor à Assembléia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;

7) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Administração;

8) utilizar-se dos serviços básicos ou opcionais prestados no Condomínio, atendidas as normas estabelecidas nesta Convenção e no Regulamento Interno;

9) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do edifício e pedir esclarecimentos à Administradora ou Síndico;

10) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do edifício e respeitem as disposições da lei e desta Convenção relativas à estrutura funcional do edifício, devendo o condômino obter a respectiva autorização do Síndico e da Administração do Condomínio, e

11) no caso de duas ou mais unidades autônomas, contíguas, pertencerem a um mesmo condômino, utilizar a circulação interna do andar correspondente àquelas unidades, desde que respeitada a área de circulação dos elevadores e da escada de acesso, que não pertube aos demais condôminos o livre acesso e utilização de suas respectivas unidades e que não afete ou prejudique a solidez e segurança do edifício, observadas as disposições legais pertinentes às construções.

Artigo 41º: Igualmente, cada condômino se obriga a:

1) não usar das coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;

2) não obstruir as passagens, vias de acesso ou elevadores; conservar os jardins e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido

estacionar, pisar, ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para tanto determinados;

3) não mudar a forma externa de sua unidade, bem como não modificar a fachada do edifício nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excentuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais do prédio;

4) não decorar as paredes externas e esquadrias do edifício com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto;

5) não alugar ou vender sua propriedade exclusiva sem dar ciência, ao locatário ou comprador, das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;

6) não lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança do edifício ou do Condomínio, ou a higiene e limpeza;

7) não alugar ou ceder sua unidade a pessoas de maus costumes, neste compreendida a embriaguez sob qualquer de suas formas;

8) não instalar, sem o expresse consentimento do síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de rádio-telefonia, telegrafia ou televisão;

9) não utilizar alto-falantes nem instrumentos musicais, das 22 (vinte e duas) às 08 (oito) horas do dia seguinte, salvo em circunstâncias excepcionais, mediante comunicação prévia ao síndico ou à Administradora;

10) não entender, bater ou secar tapetes, roupas e lençóis nas janelas, terraços ou em qualquer outro sítio fronteiro ou visível do exterior;

11) não colocar toldos externos e não estender em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;

12) não executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o edifício, sem o assentimento prévio da Assembléia, do Síndico ou da Administradora;

13) não manter substâncias perigosas à segurança do edifício, do Condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos etc.;

14) não manter animais domésticos de qualquer espécie e porte nas unidades, ante as características do Condomínio;

15) não usar ou simplesmente introduzir, nos apartamentos, sistemas de aquecimento ou fogões não aprovados pelo Condomínio;

16) não realizar, dentro do edifício, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável, fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo Síndico, Administradora ou pelo Regulamento Interno;

17) não transitar e não permitir que alguém transite no interior do Condomínio sem o devido decoro no traje;

18) não tratar de modo descortês qualquer empregado ou funcionário do Condomínio;

19) não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Condomínio, salvo nos locais especialmente reservados a tal fim;

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	79
ANEXO	15
Processo nº	111/2001
Margarida Nunes da Silva	
Reg. 10.878	

20) não fazer uso de fogão;

21) não cuspir, não lançar papéis, livros, cinzas e pontas de cigarro, ou quaisquer objetos sólidos senão em local indicado pela Administração;

22) não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objeto que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;

23) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembléia Geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da Administração do Condomínio de seus deveres funcionais;

24) não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;

25) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;

26) permitir a entrada do Síndico ou do Administrador e das pessoas que os acompanhem, no âmbito de sua unidade autônoma, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de obras e medidas que se relacionem com o interesse coletivo;

27) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço para atender à reparação de danos a que der causa e contribuir para as despesas gerais que forem fixadas pela Assembléia Geral;

28) não praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa fama do edifício e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

29) concorrer nas despesas do condomínio, sendo certo que o adquirente de unidade autônoma responderá pelos débitos do alienante, inclusive multas, correção monetária e despesas judiciais e honorários de advogado, se for o caso;

30) não instalar aparelhos individuais de ar condicionado onde não existam nichos para esse fim;

31) destinar a unidade autônoma à finalidade exclusivamente residencial e do sistema de locação em grupo mencionado nesta Convenção, de acordo com a estrutura funcional do edifício, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade, tais como oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleleiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, etc.;

32) não sobrecarregar a sua unidade de modo a comprometer a capacidade de carga da laje;

33) manter atualizado seu endereço constante dos registros do condomínio;

34) responder pelos danos a que der causa, seja nas partes e coisas comuns do edifício, seja nas unidades autônomas de outros condôminos;

35) responder pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos resultantes de obras realizadas em sua unidade autônoma, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do Síndico, em qualquer área de uso comum, sob pena de arcar o condômino com o pagamento das despesas de remoção e armazenamento em local adequado;

36) não colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do edifício, nas janelas, terraços, varandas, amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando a sua estética e, ainda, não usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

37) depositar lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;

38) não gritar, conversar, discutir em voz elevada e ainda não pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do edifício, áreas de serviço, etc., que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação;

39) não se utilizar dos empregados do condomínio para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;

40) não obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestíbulos, corredores, hall, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, e não utilizar qualquer dessas dependências para fim que não o de trânsito, sendo ainda proibido nelas o estacionamento de criados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos;

41) respeitar, para a utilização das áreas de lazer, piscina, vestiários, sala de estar, os horários e critérios estabelecidos pela Administradora.

Parágrafo Primeiro: Para os efeitos desta Convenção, e, em especial, deste Capítulo, entende-se por condômino tanto o titular do domínio como o titular do direito de compra de unidade autônoma, de forma que o mero ocupante não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o

proprietário ou o promissário comprador responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido.

Parágrafo Segundo: Aplicam-se ao ocupante, a qualquer título, seus familiares e empregados, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades. Os visitantes poderão se utilizar de alguns dos serviços mantidos pelo Condomínio, desde que acompanhados de um residente, devendo obedecer ao Regulamento Interno. Tendo em vista preservar a segurança e o regular funcionamento do condomínio, o residente diligenciará para que o respectivo visitante se identifique perante a portaria ao ingressar no edifício.

Parágrafo Terceiro: Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e do Regulamento Interno previsto nesta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

CAPÍTULO VIII

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

Artigo 42º: Cada condômino concorrerá para todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota nos primeiros 10 (dez) dias do

mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sob protocolo. Ressalva-se, porém, que se o vulto das despesas extraordinárias aconselhar sejam feitas as arrecadações parceladamente, os correspondentes vencimentos serão fixados pelo Síndico, Administradora/Operadora e, conforme o caso, pela Assembléia Geral.

Parágrafo Primeiro: Constituem despesas condominiais:

- a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem como de aquisição de materiais de limpeza;
- d) a remuneração da Administradora e, se for o caso, do Síndico;
- e) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum;
- g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos;
- h) outras despesas autorizadas pelo Síndico, Administradora/Operadora ou pela Assembléia Geral.
- i) as despesas pré-operacionais.

Parágrafo Segundo: Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais na proporção da respectiva quota ideal de terreno, discriminada no Memorial de Especificação de Condomínio.

Parágrafo Terceiro: O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência pagará o excesso que motivar.

Parágrafo Quarto: As despesas referentes ao consumo de água, luz e gás pelo restaurante localizado no andar térreo serão custeadas exclusivamente pelo arrendatário do aludido estabelecimento, o qual, para tanto, contará com medidores próprios e o bar de cobertura e independentes das demais áreas comuns do edifício.

Artigo 43º: O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico e à Administradora/Operadora preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo Único: A previsão poderá ser prevista e majorada por deliberação em Assembléia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do condomínio.

Artigo 44º: A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 45º: O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas, ficará sujeito a multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês,

contados dia a dia, e honorários de advogado de até 20% (vinte por cento). O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação de índice fixado nesta Convenção ou outro que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento, nos termos do artigo 86 abaixo.

Artigo 46º: Será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento, na forma do Capítulo XI abaixo, bem como incluída na previsão orçamentária 1/12 (um doze avos) do total da folha de pagamento dos funcionários como reserva para pagamento dos 13º salários.

CAPÍTULO IX

DO ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 47º: Aos condôminos, em Assembléia Geral, na forma do artigo 55 infra, por maioria simples dos presentes, compete eleger bienalmente, ou antes, em caso de vacância, um Síndico, um Subsíndico, e os membros do Conselho Consultivo, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Segundo: As funções acima não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples dos presentes à Assembléia Geral, que pode autorizar seja o Síndico - e somente ele - remunerado.

Parágrafo Terceiro: Os membros referidos nos preceitos anteriores serão considerados empossados desde a Assembléia Geral que os elegeu, todos com mandato de 02 (dois) anos.

Parágrafo Quarto: A Administradora/Operadora do Condomínio, indicada pela Incorporadora, exercerá o cargo de Síndico durante a primeira gestão, ficando-lhe assegurada a prorrogação automática por mais dois anos, dispensada nas duas primeiras gestões a figura do Subsíndico.

Parágrafo Quinto: O preenchimento do cargo de Subsíndico é facultativo após as duas primeiras gestões.

Artigo 48º: A destituição do Síndico e da Administradora dar-se-á por deliberação de 2/3 (dois terços) dos votos totais do condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária para esse fim convocada. A destituição do Subsíndico ou de qualquer dos membros do Conselho Consultivo dar-se-á por deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes à Assembléia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada.

Artigo 49º: Ao Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser um condômino ou não, compete administrar e supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no interesse do Condomínio, lhe sejam apresentadas mais especialmente, além dos demais encargos previstos nesta Convenção e na Lei, a saber:

1) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, desta Convenção e do Regulamento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	145	87	do
ANEXO			
Processo nº	111/2004		
Margarita Nunes da Silva			
Reg. 10.878			

2) escolher e contratar, sob referendo em Assembléia Geral, a Administradora do Condomínio;

3) aprovar as propostas da Administradora/Operadora do sistema "pool" de locações, no que se refere à admissão e demissão de empregados do edifício, dentro dos critérios e normas legais, fixação de salários e definição de funções para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

4) com prévia manifestação da Administradora/operadora do sistema de "pool" de locações, aprovar a execução de obras e serviços extraordinários autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembléia Geral, nos casos gerais, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino, suas próprias obrigações, sempre respeitada a estrutura funcional do edifício;

5) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio, executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos condôminos infratores;

6) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino, arrecadando as contribuições devidas, e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio, promovendo, se necessário, a cobrança judicial por via executiva;

7) efetuar seguros do edifício contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do mesmo no caso de destruição total ou parcial;

8) prestar contas de sua gestão aos condôminos e apresentar orçamento para o exercício seguinte, o qual poderá ter duração mensal, bimestral, trimestral, semestral ou anual, conforme deliberação da Assembléia Geral;

9) fiscalizar o recolhimento aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio;

10) convocar ou solicitar à Administradora/Operadora a convocação das Assembléias Gerais e reuniões do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na Lei ou nesta Convenção;

11) fixar as atribuições do Subsíndico, quando houver;

12) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno, bem como das deliberações das Assembléias Gerais;

13) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: Livro de Ata da Assembléia Geral; Livro de Presença de Condôminos na Assembléia Geral; Livro de Atas das Reuniões do Conselho Consultivo; Livro Caixa; Livro de Queixas, Ocorrências e Sugestões; Fichário de Empregados; Livro de Moradores; Livro de Protocolo e outros que a prática aconselhar, providenciando a sua abertura, numeração, rubrica e encerramento; além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas etc.;

14) manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao edifício;

15) delegar funções administrativas, nos termos do artigo 21, parágrafo segundo, da Lei 4.591/64;

16) juntamente com a Administradora/Operadora, representar o condomínio na prorrogação do contrato firmado com terceiros referente aos serviços de que será dotado o edifício, inclusive do contrato de arrendamento ou de locação, se já existente, referentes à área destinada ao restaurante, salões, espaços para atividades comerciais, convênios, operação de estacionamento e outros, ou na efetivação de novas contratações.

Parágrafo Único: Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, interposto por condômino ou pelo Conselho Consultivo.

Artigo 50º: O Síndico será, a seu critério, auxiliado por um Subsíndico, que será, necessariamente, titular de unidade autônoma do Condomínio, cooperando na administração geral.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o membro mais idoso do Conselho Consultivo.

Parágrafo Segundo: O membro do Conselho Consultivo que vier a assumir as funções de , convocará Assembléia Geral, que se reunirá dentro de 20

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	90	do
ANEXO	15	
Processo nº	411/2001	
Margarate Nunes da Silva		
Reg. 10.873		

(vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para proceder à eleição do novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 51º: O Condomínio contará com uma Administradora/Operadora, pessoa jurídica obrigatoriamente sediada neste Município, que deverá ser empresa com experiência no setor, e, necessariamente, será a operadora dos serviços do Condomínio e do "Pool", a quem competirá:

- a) superintender a administração geral da comunidade condominial e defender os interesses desta;
- b) supervisionar e garantir o funcionamento e a boa qualidade de todos os serviços oferecidos pelo Condomínio, realizando-os por si próprio, ou, quando se mostrar mais conveniente, por terceiros por ela contratados para tanto;
- c) administrar obrigatoriamente o "Pool" de Locação, responsabilizando-se pela verificação do tempo de permanência dos usuários, pelo pagamento devido pela locação, pelos gastos efetuados com serviços facultativos, pelo bom estado de conservação da unidade utilizada, bem como dos equipamentos e utensílios ali existentes;
- d) elaborar relatório mensal das contas do Condomínio, apresentando-o ao síndico e aos condôminos.

Parágrafo Único: Além dos demais previstos nesta convenção, constituem deveres e atribuições da Administradora/Operadora do Condomínio:

1) preparar a convocação das Assembléias Gerais dos condôminos, por iniciativa prévia ou por provocação destes; enviar as respectivas cartas, elaborar as atas das Assembléias, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do condomínio;

2) admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico, e, na falta deste, ao Subsíndico ou ao Conselho Consultivo;

3) contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros do edifício contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros, dos empregados por acidentes de trabalho, e inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos e demais decorrentes da estrutura funcional do edifício;

4) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar e pagar o respectivo custo, ou proceder conforme orientação do Síndico;

5) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o submetendo-o à aprovação da Assembléia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;

- 6) providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- 7) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente, em Assembléia Geral Ordinária;
- 8) abrir, movimentar e encerrar conta bancária em nome do Condomínio de Utilização do Edifício, receber valores e a eles dar quitação em nome do edifício, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em instituição financeira;
- 9) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio, com a demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos e à Assembléia Geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- 10) remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas efetuadas, após submetê-las ao Síndico;
- 11) manter em seu poder, como depositária, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo ou proceder conforme orientação do Síndico;
- 12) propor ao Síndico e à Assembléia Geral a aplicação da penalidade aos funcionários e residentes faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas nesta Convenção;

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	93	do
ANEXO	45	
Processo nº	11122007	
Margarete Nunes da Silva		
Reg. 10.873		

13) dar imediata ciência ao síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;

14) celebrar todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a ser necessários, nos termos desta Convenção;

15) entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;

16) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

17) manter os Livros de Reclamações do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros, em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação, através do seu representante, dando ciência ao Síndico e tomando as devidas providências;

18) manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar;

19) contratar o Gerente do empreendimento, dando ciência ao Síndico, sendo que sua remuneração correrá sempre por conta do Condomínio;

20) autorizar as despesas extraordinárias, até os máximos anuais deliberados, com a prévia autorização do síndico, do Conselho e da Assembléia Geral, respectivamente;

21) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos com medidor único, utilizados pelo prédio, nas áreas comuns e unidades autônomas, bem como todos os tributos que incidam sobre a área condominial;

22) proceder ao registro de todos os funcionários do condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS etc.) previstos na legislação;

23) fiscalizar permanentemente a área do restaurante, bar e demais áreas comuns, as áreas arrendadas ou locadas a terceiros para outras atividades, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, preços, e emitindo relatórios periódicos ao Síndico;

24) apresentar quando solicitado pelo Síndico, qualquer documento relativo ao condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza;

25) exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à segurança e moralidade do edifício e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;

26) fazer concorrência ou tomadas de preços para serviços do edifício, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia.

Artigo 52º: A Administradora/Operadora prestará seus serviços por período máximo de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista as características das atividades do Condomínio de Utilização do Edifício e visando dar uma continuidade administrativa às mesmas, fica assegurada à Administradora/Operadora contratada para prestar serviços nos dois primeiros anos de atividade do Condomínio de Utilização do Edifício, a prorrogação automática da contratação por mais dois anos. A partir do 5º (quinto) ano, em Assembléia Geral, desde que por conveniência do condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora, dentre as empresas especializadas em administração de condomínio, com serviços característicos, como os previstos nesta Convenção, para um período de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo condomínio à Administradora, até o dia 05 (cinco) de cada mês. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta Convenção.

Parágrafo Segundo: A infração pela Administradora/Operadora ou pelo Condomínio ao disposto nesta Convenção dará à parte lesada, pelo descumprimento, o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra em razão da rescisão antecipada.

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Parágrafo Terceiro: Se a Administradora/Operadora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, poderá ela rescindir a contratação, no prazo de 30 (trinta) dias após notificar o condomínio, mediante carta registrada com aviso de recebimento, sem prejuízo de recorrer ao Poder Judiciário visando a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa imotivada.

Parágrafo Quarto: Em qualquer hipótese de extinção da administração condominial, a Administradora/Operadora disporá de 90 (noventa) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

Artigo 53º: No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e a Administradora/Operadora não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Síndico e da Administradora podem ser revistos através de Assembléia Geral.

Artigo 54º: O Conselho Consultivo será composto de 3 (três) membros efetivos, os quais serão obrigatoriamente titulares de unidades autônomas.

Parágrafo Único: No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral. Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada pelo Síndico para proceder a nova eleição, observado o "quorum" de maioria simples de votos dos condôminos presentes para a deliberação.

Artigo 55º: Ao Conselho Consultivo, caberão as atribuições de caráter consultivo previstas na Lei 4.591/64.

Parágrafo Primeiro: O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do condomínio exigirem, devendo o Síndico estar presente às reuniões, para presidí-las. As decisões do conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, com obediência, no que couber, ao estabelecido para as da Assembléia Geral.

Parágrafo Segundo: Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembléia Geral.

Parágrafo Terceiro: Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentaria, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 56º: Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os condôminos impedidos de se elegerem síndico, na forma do parágrafo primeiro do artigo 47 supra.

CAPÍTULO X

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 57º: As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio edifício, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de decidir sobre matéria de interesse do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: A convocação da Assembléia Geral Ordinária será efetuada pelo Síndico, e da Assembléia Geral Extraordinária pelo Síndico, pela totalidade dos membros do Conselho Consultivo ou por condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (uma quarta parte) dos votos do edifício, em ambas por meio de Edital de Convocação, colocado em local visível do edifício, e enviada cópia do mesmo a cada condômino, através de carta registrada ou sob protocolo, para o endereço registrado no edifício, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos.

Parágrafo Segundo: No Edital de Convocação constará, ainda que abreviamente, a "ordem do dia", sobre a qual deliberação os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse do condomínio". Também serão indicados o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para a sua instalação em primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após.

Parágrafo Terceiro: Como exceção, ainda que não conste da "ordem do dia", a Assembléia Geral tomará conhecimento de recurso apresentando por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pelo Subsíndico ou pela Administradora/Operadora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

Artigo 58º: As Assembléias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação, de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos condôminos quites em relação às despesas e multas do condomínio, e, em segunda convocação, com qualquer número. As decisões, ressalvados os casos de "quorum" especial adiante previstos, serão tomadas pela maioria simples de votos dos condôminos presentes.

Artigo 59º: As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do Presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela Administradora/Operadora, na pessoa de seu representante.

Parágrafo Único: Caberá, ainda, ao Presidente da Assembléia Geral examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião; examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado; dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo até mesmo inverter a "ordem do dia"; suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou ainda se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado, com a aprovação da maioria simples dos presentes, e encerrar o Livro de Registro de Presença e assinar o Livro de Ata da Assembléia Geral.

Artigo 60º: Dos trabalhos e deliberações da Assembléia Geral será lavrada ata, em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que solicitar, e arquivadas no edifício, devendo à mesa, a pedido de condômino interessado, autenticar exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Artigo 61º: A ata da Assembléia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do seu Presidente, condômino ou não, devendo ser assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será também averbada no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição competente. Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 08 (oito) dias da data da Assembléia Geral, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Artigo 62º: A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, será considerada como recurso à próxima Assembléia Geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do Edital de Convocação.

Artigo 63º: A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e relatório de atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento do condomínio e a forma de cobrança das respectivas despesas para o exercício em curso;
- c) eleger o Síndico, Subsíndico e os Membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;

- d) impor multa a condômino;
- e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da "ordem do dia".

Artigo 64º: A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria específica da Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente Convenção;
- c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos Membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgão, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 65º: Sem prejuízo das disposições do Capítulo XII abaixo, deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes "quoruns" para deliberação em Assembléia Geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos condôminos presentes;

b) destituição do Síndico e da Administradora: 2/3 (dois terços) dos votos totais dos condôminos, assim considerados tanto os titulares de domínio como os titulares de direito de compra de unidade autônoma, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim;

c) destituição do Subsíndico, Membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos: 2/3 dos condôminos presentes à Assembléia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada;

d) ocorrência de sinistro: quorum previsto nos artigo 14 "caput" e 17 da Lei 4.591/64.

Parágrafo Primeiro: A cada unidade residencial, e para as unidades residenciais contíguas, pertencentes a um mesmo condômino e utilizadas como uma só unidade, com acesso único, corresponderá um voto, sendo certo que, salvo nas hipóteses expressamente previstas neste artigo, os condôminos em atraso nos pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas não poderão tomar parte nas deliberações, e se, não obstante a proibição prevista, voltarem nas Assembléias, os seus votos serão nulos.

Parágrafo Segundo: Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembléia Geral.

Parágrafo Terceiro: Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do

exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

Parágrafo Quarto: O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembléia Geral, ou diretamente em mãos do Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações. Se existir o "pool", e se os condôminos titulares de unidades dele integrantes não comparecerem à Assembléia Geral, serão eles automática e necessariamente representados pela Administradora/Operadora do Sistema, independentemente de mandato escrito, tendo aquela o direito de manifestar um voto para cada unidade representada.

Parágrafo Quinto: A critério do Síndico, poderá ser dispensado o reconhecimento de firma na procuração, quando for instrumento particular, desde que em via original, exceção feita apenas 1a Administradora/Operadora, cuja representação dos membros do "pool" independe de formalidades.

Parágrafo Sexto: Os condôminos não poderão votar em relação aos assuntos, serviços e gastos para cuja manutenção não contribuam, devendo o respectivo voto, em tal hipótese, ser excluído "ad computo" da maioria.

Parágrafo Sétimo: Em observância ao disposto no Parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não esteja presente.

Artigo 66º: A Assembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos, independentemente de nova convocação.

Artigo 67º: A Assembléia Geral Ordinária e a Assembléia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO XI

DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 68º: Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma do edifício, não previstas em orçamento, bem como "déficits orçamentários", fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, composto das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) sobre as contribuições mensais de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;

d) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Artigo 69º: A Assembléia Geral de Instalação estabelecerá o limite do Fundo de Reserva.

CAPÍTULO XII

DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO

Artigo 70º: Esta Convenção somente poderá ser modificada da seguinte forma:

a) naquilo que disser respeito à alteração da destinação específica de cada coisa de uso e propriedade comuns, bem como à suspensão total ou parcial dos serviços integrantes do Condomínio, será exigida a concordância de 90% (noventa por cento) dos votos dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim;

b) quanto às demais alterações, será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

c) naquilo que disser respeito à alteração da destinação específica da garagem de uso e propriedade comuns, será exigida a concordância expressa de 90% (noventa por cento) dos votos dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim;

CAPÍTULO XIII

DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 71º: O Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos, devendo ser cumprido e respeitado por todas as pessoas, condôminos e ocupantes a qualquer título, suas famílias e empregados que residam no edifício. Ficam, desde já, acrescentadas às normas de caráter regimental constantes do artigo 41 desta Convenção, as seguintes disposições:

- 1) as chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade e uso comuns do edifício ficarão sempre em poder do Gerente do empreendimento, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do Síndico ou de seus representantes no prédio, devendo existir sempre na portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência;
- 2) a correspondência para os apartamentos, jornais, cartas, telegramas, embrulhos etc. deverão ser entregues aos seus respectivos destinatários, pela recepção, em periodicidade programada pela Administradora/Operadora;
- 3) além das atividades decorrentes da natureza do edifício, a critério da Administração, é vedada a entrada nas dependências do edifício, sem licença daquela, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas etc.;

4) o ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral, só poderá ser feito pela entrada e levador de serviço, salvo impedimento à sua utilização, e/ou autorizações especiais;

5) os empregados do edifício só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o traje fornecido pelo condomínio;

6) para o transporte de carga, bagagens e pacotes de certo vulto, somente poderá ser utilizado o elevador próprio em horários previamente autorizados pelo Síndico;

7) só com a anuência expressa do Síndico e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do edifício aceitarão chaves dos apartamentos, em caso de ausência, locação, mudança, etc., e em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado;

8) incumbe aos funcionários do prédio fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno, considerando-se motivo de justa causa para a demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

Artigo 72º: Havendo necessidade de complementar o Regulamento Interno, para atender aos interesses da coletividade condominial, deverão ser elaboradas e/ou alteradas regras pelo Síndico e aprovadas por 2/3 (dois terços) dos condôminos ou titulares de direitos de comprar de apartamentos integrantes do Condomínio presentes na Assembléia Geral especialmente

convocada. Considerar-se á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção.

CAPÍTULO XIV

DO SEGURO

Artigo 73º: É obrigatória a contratação de seguros contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição total ou parcial do edifício, bem como de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos, em companhias idôneas da escolha da Administradora/Operadora e com a aprovação do Síndico, devendo ser observadas as disposições contidas nos artigos 13 a 18 da Lei 4.591/64.

Parágrafo Único: É permitido a cada condômino aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma para cobrir as benfeitorias que haja feito. Nesse caso, pagará o acréscimo do preço, recebendo a correspondente parte da indenização, em caso de sinistro, diretamente da seguradora.

CAPÍTULO XV

DAS PENALIDADES

Artigo 74º: O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito a multa, no valor correspondente de uma a cinco vezes o valor da contribuição mensal de

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº	109	de
ANEXO	145	
Processo nº	111.123.1	
Margem de Honra da C.O.		
Reg. 10.878		

custeio do Condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem as infrações e o dobro em caso de reincidência.

Parágrafo Único: A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pela Administradora Operacional, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

Artigo 75º: O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará ao devedor a incidência de multa de até 20% (vinte por cento) do valor do débito vencido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e honorários de advogado de até 20%, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou obrigações em atraso monetariamente corrigidos na forma do Capítulo XVI desta Convenção.

Artigo 76º: É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para a Assembléia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse com efeito suspensivo, a ser julgado pela primeira Assembléia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

Parágrafo Único: No julgamento do recurso, a Assembléia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o Administrador Operacional, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

Artigo 77º: Em qualquer Assembléia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 76º supra, no que for aplicável. Dessa imposição não caberá recurso.

Artigo 78º: As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo Único: O Administrador Operacional não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

Artigo 79º: O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

CAPÍTULO XVI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 80º: Caberá à Administradora/Operadora a realização das atividades necessárias à instituição de todos os serviços, que deverão encontrar-se em perfeito estado de funcionamento quando da entrega das chaves aos condôminos. Para tanto, a Administradora/Operadora assumirá todas as despesas relativas a tal preparo, denominado "atividade pré-operacional", sendo certo que tais despesas serão rateadas pelos

condôminos na mesma proporção estabelecida nesta Convenção. Fica desde logo estabelecido que as relações entre o Condomínio e a Administradora estão reguladas pela presente Convenção, dispensada contratação específica para tal fim.

Parágrafo Primeiro: Além de outras que possam vir a se mostrar necessárias, as atividades pré-operacionais consistirão em:

- a) aquisição de equipamentos operacionais hoteleiros, bem como carrinhos de camareira, utensílios de limpeza, armários, prateleiras, enxoval das partes comuns, uniformes de empregados, ferramentas, intercomunicadoras etc.;
- b) instalação do sistema de informática: aquisição de todos os equipamentos que compõem o sistema de informatização, tais como computadores, monitores, câmaras de segurança, impressoras, programas etc.;
- c) aquisição de equipamentos de escritório: móveis, armários, fichários, cadeiras, material de papelaria e tudo quanto necessário à instalação dos funcionários da Administradora Operacional que, pelas características de suas funções, devam realizar seus trabalhos na parte interna do Condomínio;
- d) funcionários: a Administradora Operacional realizará a seleção, contratação e o treinamento dos funcionários que prestarão os serviços que não forem contratados a terceiros, de forma a preparar tais empregados para a realização dos mesmos de maneira satisfatória e eficiente.

Artigo 81º: Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os condôminos locadores ou cedentes da ocupação, perante o Condomínio, em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.

Artigo 82º: A denominação do Condomínio, constante nesta Convenção, será conservada "ad perpetuum" pelos condôminos.

Artigo 83º: Às Incorporadoras ficam assegurados o direito de, enquanto existirem apartamentos à venda no Condomínio, manter no mesmo, se o quiser, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso gratuito das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

Artigo 84º: As Incorporadoras poderão instalar e manter, por um período de até de 04 (quatro) anos, na cobertura do edifício e/ou em áreas externas ou internas do mesmo, placa do seu logotipo e atividade empresarial. Esta cessão de uso das referidas áreas do edifício será objeto de contrato específico a ser formalizado com o condomínio, através da Administradora/Operadora, onde serão especificados o prazo de vigência e a remuneração mensal a ser paga ao condomínio.

Artigo 85º: É permitido às Incorporadoras e às empresas construtoras a colocação, em caráter "ad eternum" e de forma gratuita, de placa simbólica de bronze ou outro material e/ou acabamento, na área comum situada na entrada do Condomínio. Assim, também é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração e operação do sistema de locações em grupo do condomínio, manter no edifício sinais indicativos de seu nome e atividade, externa ou internamente, em locais previamente aprovados pela incorporadora. De igual forma, poderá a Administradora/Operadora, no mesmo período, apor e divulgar seu nome/logotipo nos materiais, utensílios e produtos em geral utilizados na dependências do edifício.

Artigo 86º: Nas Assembléias dos condôminos, a Administradora deverá comparecer obrigatoriamente, por si ou por procurador, independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

Artigo 87º: Pela presente Convenção fica conferido à Administradora/Operadora e ao Síndico poderes para o foro em geral, e, ainda., para representar o Condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

Artigo 88º: A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

Artigo 89º: O Condomínio e a Administradora/Operadora, esta desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades;
- b) por sinistros, decorrentes de acidente, extrativos e danos que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do condomínio.

Artigo 90º: As obrigações pecuniárias constantes desta Convenção e as quantias em atraso serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - (I.G.P. - D.I), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

a) na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mesmo mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feita diariamente desde o vencimento até o efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de atualização monetária diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;

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 feita até o dia 1º do mês do pagamento com base na variação de índice adotado e, daí em diante, até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diário correspondente a 1/30 (um trinta avos) da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;

c) eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de sua não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte;

d) se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudanças e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator legalmente previsto para a atualização monetária das obrigações

"DUPLEX HOME PINHEIROS"

Folha nº 115 do
ANEXO 145
Processo nº 4402007
Margarite Nunes da Silva
Reg. 10.876

e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulada, daí em diante, pelo índice que melhor reflita a taxa real de inflação, de escolha do Síndico e "ad referendum" da Assembléia.

Artigo 91º: Fica eleito o Foro da Capital do estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção.

São Paulo, 14 de Fevereiro de 2.001

11º

MICHEL ESPER SAAD JUNIOR

11º

RONALDO JOSÉ SAYEG

11º

MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR

11º

EDGARD KARNICK NAHAS

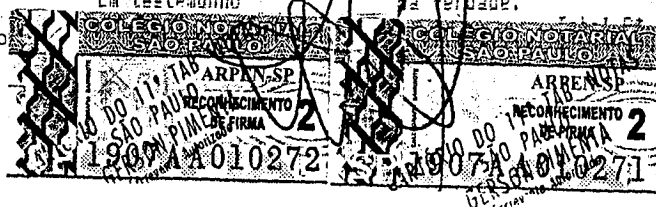
13.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Oficial BEL. ARMANDO CLÁPIS.
O valor dos emolumentos em reais acha-se
especificado na "Certidão-Recibo", que faz
parte integrante deste título.



CARTÓRIO DO 11.º TABELIÃO DE NOTAS - PAULO AUGUSTO RODRIGUES CRUZ
R. Domingos de Moraes, 1062 - CEP 04010-100 - V. Mariana - SP - Tel.: (011) 5574-0944

VÁLIDO SOMENTE C/ SÉLO DE AUTENTICIDADE. VÁLIDO SOMENTE C/ SÉLO DE AUTENTICIDADE
RECONHECIDO por semelhança, a(s) firma(s): MICHEL ESPER SAAD JUNIOR
(67423), RONALDO JOSE SAYES (75564), MARCO ANTONIO CATTINI MATTAR
(6740), EDGARDO KARNICK NAHAS (27328), as quais conferem com
padrões depositados em Cartório.
São Paulo, 14 de fevereiro de 2021. Nº 0255/14022001-1
Em testemunho da verdade.

Selo de autenticidade
Selo n.
Válido





CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA APURAR AS OPERAÇÕES INTERLIGADAS (LEIS 10.209/86 E 11.426/93) REALIZADAS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DESDE A PROMULGAÇÃO DA LEI 10.209/86.

TERMO DE ENCERRAMENTO DE ANEXO

ÀS FOLHAS 115 FICA ENCERRADO O
ANEXO 145 VOLUME
único DO PROCESSO 111/2001.

EM 21 / 05 / 02


Margarete Nunes da Silva
Secretária CPI-OP

Constam deste Anexo 145 as folhas 28 e 28-A. Th
11.123