



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A presente Convenção Condominial regula as atividades do empreendimento imobiliário denominado **situado a rua Machado de Assis, No. 73, esquina com as Ruas Herminio Vial e Alberto da Silva, em São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo.**

CAPÍTULO I

DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º

O edifício é composto de duas partes distintas, a saber:

- a) Partes de propriedades exclusivas;
- b) Partes de propriedades comum.

Artigo 2º

Constituem partes de propriedades exclusiva dos condôminos do Edifício, aquelas discriminadas no instrumento de Especificação do Condomínio.

Artigo 3º

Constituem partes de propriedades comum do condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, aquela assim

Rua Machado de Assis, no. 73 – São Bernardo do Campo - SP



CONDOMÍNIO

CASTEL SANT'ANGELO

ornamentos da fachada, inclusive janelas; as escadarias e respectivos halls; os corredores e halls; os elevadores, os encanamentos — tronco de entrada e saída de água; os encanamentos — tronco de saída de esgoto; os condutores — tronco da fiação elétrica das partes comuns, inclusive de telefone; os condutores de águas pluviais, as bombas; aparelhos e pertences de elevação de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos de medidores de água e energia elétrica e respectivos acessórios; as subsolos e o andar térreo, com exceção dos boxes para estacionamento, considerado unidades autônomas; as dependências de cobertura do prédio, com os respectivos acessórios, maquinários e equipamentos e enfim, tudo o mais diferente das unidades autônomas, ou seja, que por sua própria natureza ou função, se destine ao uso comum dos condôminos.

Parágrafo primeiro:

O uso das partes comuns pelo condôminos é limitado pelo direito dos demais, respondendo pessoalmente os condôminos por prejuízos que venham ser causados às coisas comuns, por locatários, dependentes, comodatários, empregados ou detentos de unidades autônomas, a qualquer título.

Parágrafo segundo:

As partes comuns que sirvam ao trânsito dos condôminos deverão estar sempre livres e desimpedidas, ficando claro que quaisquer objetos encontrados pela administração, obstruindo a circulação, poderão ser por ela arrancados, ficando o seu proprietário obrigado ao reembolso dos despesas efetuadas com remoção e armazenamento, e no pagamento da multa prevista no artigo 19, da presente convenção.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Rua Machado de Assis, no. 73 – São Bernardo do Campo - SP



**CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO**

destino e respeitados os direitos de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais condôminos e resguardada a segurança e solidez do Edifício, de acordo com as normas estabelecidas na presente Convenção de Condomínio e no Regimento Interno.

- b) usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idênticos direitos por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar os livros e arquivos da Administração a qualquer tempo e pedir esclarecimento ao Síndico;
- d) convocar a Assembléia Geral pela forma prescrita na presente Convenção, a ela comparecer, discutir, votar e ser votado;
- e) formar queixas e reclamações, em termos e por escrito, ao síndico;
- f) possuir chave de acesso ao prédio.

Artigo 5º:

Constituem deveres dos condôminos:

- a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como, as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam.
- b) não obstruir as passagens, ou vias de acesso, vestíbulos, escadas, área de circulação de veículos e etc.
- c) não alugar, nem vendem suas propriedade exclusiva, sem dar ciência ao locatário ou comprador das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar dos respectivos instrumento ao ato.
- d) não decorar paredes e esquadrias externas, que se confrontam com as área comuns do Edifício, com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto.



**CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO**

- g) não colocar toldos externos, letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou qualquer outros.
- h) não utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares.
- i) não executar em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga o Edifício, sem assentimento prévio da Assembléia, do Síndico e da Construtora responsável.
- j) não manter ou guardar substâncias, instalações ou aparelhos perigosos à segurança do Edifício ou de seus moradores,
- k) não manter animais, em sua unidades autônomas, de qualquer espécie ou porte.
- l) não realizar, dentro do Edifício, transporte horizontal ou vertical, de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes ou outros objetos de volume apreciável, foro dos horários normais e das condições estabelecidas pelo Síndico, ou pelo Regulamento Interno.
- m) permitir a entrada do Síndico, ou seus prepostos, no âmbito de sua unidade autônoma, caso se tornem imprescindíveis a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.
- n) não praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria, a boa fama do Edifício, ou renome e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros.
- o) contribuir para as despesas comuns ordinárias e para eventuais despesas com obras, na proporção da sua fração ideal no terreno.
- p) não instalar equipamentos elétricos cuja utilização cause sobrecarga de energia que exceda as cargas já estabelecidas e aprovadas pela Companhia Concessionária, para os circuitos existentes.
- q) não instalar antenas individuais de televisor e similares na cobertura do prédio ou em qualquer outro local visível do conjunto.



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

- t) cumprir todas as disposições da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislação pertinente.

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º:

Os Condôminos elegerão anualmente, ou antes, em caso de vaga, um Síndico, um Subsíndico e um Conselho Consultivo, permitida a reeleição.

Parágrafo primeiro:

As eleições do Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo, bem como a destituição dos mesmos, serão precedidas por maioria simples (51%) dos condôminos presentes à Assembléia, para esses fins regularmente convocada.

Parágrafo segundo:

É vedada a escolha, para qualquer função, do proprietário que tenha sido ou estiver sendo executado para pagamento de suas contribuições.

Parágrafo terceiro:

O Síndico deverá ser, preferencialmente, proprietário morador do prédio.

Artigo 7º :

Compete ao Síndico:

Rua Machado de Assis, no. 73 – São Bernardo do Campo - SP



**CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO**

- como, as deliberações tomadas nas Assembléias.
- c) manter, à disposição do condomínio, todas as contas referentes aos últimos 5 (cinco) exercícios fiscais, na forma da lei.
 - d) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe for requerido fundamentalmente, por um grupo de, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos.
 - e) superintender a administração geral do Edifício e defender os interesses do condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regulamento Interno, bem como as deliberações tomadas nas Assembléias.
 - f) admitir e demitir funcionários empregados da coletividade condominial, dentro dos critérios e normas legais, fixando seus salários e definindo suas funções, para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual.
 - g) contratar e manter em dia os seguros do Edifício: contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e outros exigidos por lei, ou aprovados em Assembléia Geral.
 - h) contratar serviços de procuradores e advogados, outorgando-lhes mandato, podendo contratar empresas especializadas de condomínio, de sua confiança.
 - i) representar a coletividade condominial, passiva a ativamente nas matérias de sua alcada, em tudo o que diga respeito às defesas e preservação dos direitos e interesses comuns, em juízo ou fora dele, inclusive perante as repartições e terceiros em geral; recorrer, receber, quitar.
 - j) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de Atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópia autenticada ao condômino que a solicitar, o qual pagará o respectivo custo.
 - k) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada.



**CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO**

pelos condôminos.

- n) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas aos condôminos, que as solicitar e receber o respectivo custo.
- o) dar imediata ciência à Assembléia Geral das citações, notificações ou intimações judiciais ou extrajudiciais que haja recebido ao Síndico.
- p) entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao condomínio, ao novo síndico, quando encerrada sua Administração.
- q) fica expressamente facultado ao síndico vetar a entrada no prédio de pessoa que possa comprometer a reputação do condomínio.
- r) o síndico poderá delegar, em parte ou “*in totum*”, suas funções administrativas, a pessoa física ou jurídica de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 8º:

A função do Síndico poderá ser remunerada, inclusive com a dispensa do pagamento das taxas condominiais, e as funções de Subsíndico e conselheiros serão exercidas gratuitamente.

Artigo 9º

Ao Subsíndico compete colaborar com o Síndico nas suas funções, quando para isso for requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

Artigo 10º

No exercício normal de suas atribuições o Síndico não será responsável pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do condomínio, mas responderá pelos prejuízos que der casa por dolo, culpa, bem como pelos atos que excedam os poderes da Administração.





CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

Compete ao Conselho:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico, assessorando-o na resolução dos problemas do condomínio.
- b) Examinar as contas e oferecer sobre elas parecer, bem assim a proposta de orçamento, para o exercício subsequente.
- c) Levar ao conhecimento da Assembléia Geral as irregularidades verificadas na Administração.
- d) Abrir e encerrar o livro caixa e rubricar suas folhas.
- e) Opinar sobre os assuntos pessoais entre Síndico e os condôminos.

Artigo 12º

Compete ao zelador:

- a) manter a vigilância constante do edifício bem como zelar pelo perfeito estado de conservação e asseio das partes comuns do condomínio.
- b) Executar as ordens e instruções do Síndico, comunicando-lhe, de pronto, qualquer irregularidade ou circunstância que lhe pareça normal.
- c) Controlar a entrada e saída de pessoas do edifício, inclusive fornecedores, caixeiros, serviços, mudanças, etc, devendo exigir a identificação das pessoas estranhas ao condomínio.
- d) Acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício.
- e) Distribuir pelo pessoal subalterno as tarefas e instruções baixadas pelo síndico e fiscalizar o cumprimento das mesmas.
- f) Manter em dia um registro de condôminos e locatários.
- g) Receber e entregar a correspondência dos condôminos, por cuja guarda é pessoalmente responsável.
- h) Manter, sob sua guarda e sua responsabilidade, as chaves da entrada e demais dependências comuns.





CONDOMÍNIO

CASTEL SANT'ANGELO

C E R T I F I C A D O que, em 27 de março de 2002, o presente título foi protocolizado sob número 240772 e, nesta data, microfilmado e procedidos os seguintes atos:

Natureza do título : Instr. Part. (Cond)

Microfilmagem	1	Emolumentos	R\$ 19341,43
Proc. de Dados		Ao Estado	R\$ 5223,04
Vias Adicionais	2	Ao FCRCPN	R\$ 966,49
Certidões	167	Ao IFESP	R\$ 3867,63
Páginas Adicionais		T O T A L	R\$ ***29,398,59
Prenotação	1	Depósito	R\$ 29,398,59
		A PAGAR	R\$ *****0,00

GISTRO DE IMÓVEIS
DO DO CAMPO - SP
ECHELLI
SIGNADO
TO FARINA
3 OFICIAL

São Bernardo do Campo, 2 de abril de 2002

NETTO BECHELLI - OFICIAL DESIGNADO.



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 13º

As Assembléias Gerais deverão ser convocadas por meio de carta protocolada, simples ou registrada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio e realizadas em recinto do próprio prédio.

Parágrafo primeiro:

Na convocação, feita com antecedência mínima de 10 dias, serão designados: dia, hora, local e ordem do dia, a ser deliberada e votada, devendo, uma cópia da convocação ser fixada no quadro de avisos do condomínio.

Parágrafo segundo:

As Assembléias Gerais Extraordinárias, poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o acima estabelecido, desde que haja comprovada urgência.

Parágrafo terceiro:

As Assembléias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 51% do condomínio, e em Segunda, com qualquer número, meia hora depois.

Parágrafo quarto:

Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procuradores, através de procuração com poderes suficientes para tais fins. No entanto, cada procurador não poderá representar mais de um condômino em cada Assembléia.

Parágrafo quinto:

Rua Machado de Assis, no. 73 – São Bernardo do Campo - SP



**CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO**

Parágrafo sexto:

As decisões em Assembléias, serão tomadas por votos que representem a maioria simples, ou seja, metade dos condôminos presentes, mais um, salvo disposições em contrário, decisões que obrigarão todos os condôminos, ainda que ausentes ou vencidos. No caso de empate, caberá voto qualificado ao presidente da reunião.

Parágrafo sétimo:

A cada titular de unidade autônoma, caso esteja presente, ou seu preposto devidamente autorizado, e ainda, o locatário respectivo, na ausência ou no impedimento do titular, corresponde o direito a um voto.

Parágrafo oitavo:

Os condôminos não poderão votar assuntos, serviços ou gastos para cuja manutenção não contribuam, ou quando seu interesse pessoal esteja em jogo, devendo o respectivo voto, em tal hipótese, ser excluído do cômputo final.

Parágrafo nono:

Sempre que alguma unidade autônoma pertença a diversas pessoas, será nomeada uma para que as possa representar nas Assembléias e perante a massa condominial em geral, devendo, para tanto, ser outorgado o competente mandato ou declaração com firma reconhecida.

Parágrafo décimo:

Não poderá tomar parte nas Assembléias, o condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições, ou deva multas, que lhe tenham sido impostas.

Parágrafo décimo primeiro:

Rua Machado de Assis, no. 73 – São Bernardo do Campo - SP



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

Parágrafo décimo segundo:

As decisões dos condôminos serão consignadas em livro de atas, que conterá termos de abertura e encerramento, subscrito pelo síndico, por ele devidamente rubricados, livro esse que ficará em seu poder, como depositário, devendo estar sempre à disposição dos interessados, sendo cada ata subscrita pelos que para tanto forem autorizados pelos presentes à reunião; depois de lida e aprovada, deverá ser levada a registro público, quando tenha que se produzir efeitos em relação a terceiros. Assinarão os presentes às Assembléias o respectivo livro de presenças e atas.

Parágrafo décimo terceiro:

As despesas com as Assembléias serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas às Assembléias, convocadas para apreciação de recursos de condôminos, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

Artigo 14º

Anualmente, no primeiro semestre, deverá ser realizada a Assembléia Geral Ordinária dos Condôminos para conhecer, examinar e resolver as seguintes matérias:

- a) apreciação e votação do orçamento, para o exercício seguinte, elaborado pelo Síndico.
- b) Eleição, quando for o caso, do Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo.
- c) Deliberar sobre as contas e atos do Síndico, relacionados ao exercício anterior.
- d) Imposição de multas aos condôminos, que tenha, infringido a presente convenção ou o regulamento interno do edifício.
- e) Destituição do Síndico, Subsíndico e do conselho consultivo.
- f) Designação de representante ou procurador, com poderes especiais, em pleitos judiciais, que transcendem os limites de administração ordinária.





CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

Compete às Assembléias Gerais:

- a) decidir em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados, a pedido do interessado ou dos interessados.
- b) Examinar os assuntos propostos por qualquer condômino.
- c) Destituir o Síndico, nomeando o substituto.

Parágrafo único:

A matéria de cada reunião extraordinária ficará circunscrita aos assuntos que expressamente estiverem consignados no aviso de sua convocação.

CAPÍTULO V

DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Artigo 16º

Na proporção constante do parágrafo primeiro, infra, os condôminos deverão concorrer para as seguintes despesas:

- a) impostos, taxas e demais contribuição fiscais sobre as partes comuns do Edifícios.
- b) Prêmios de seguro do edifício e dos empregados.
- c) Remuneração dos empregados do condomínio, pagando, outrossim, os respectivos encargos trabalhistas.
- d) Despesas de conservação e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos comuns.
- e) Despesas de luz, água, combustíveis e materiais de limpeza das partes comuns do edifício.
- f) Outras despesas, autorizadas pelo síndico ou pela Assembléia Geral.

Rua Machado de Assis, no. 73 – São Bernardo do Campo - SP



CONDOMÍNIO
CASTEL SANT'ANGELO

MICROFILME N° 240774



São Paulo, 21 de fevereiro de 2.002.

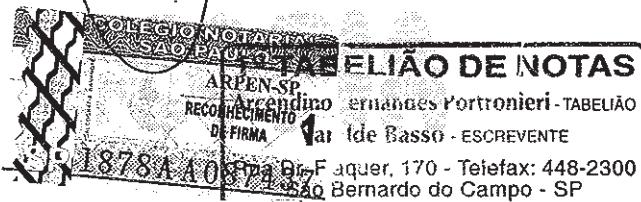

VILA FLÓRIDA HABITACIONAL LIMITADA

Dr. Sadao Kayano

CARTÓRIO DO 1º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
TABELIÃO: ARCENDINO FERNANDES PORTRONIERI
Rua Dr. Fláquer, 170 - Centro - TELEFAX: 41252300
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA (001) FIRMA(S) DE:
001-SADAQ KAYANO
SÃO BERNARDO DO CAMPO, 22 DE MARÇO DE 2002.

EN TESTEMUNHO DA VERDADE

VANILDE BASSO - ESCREVENTE
*** VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE ***
Cartório 296464 Custo: 5,00 R\$ 1,83



Rua Machado de Assis, no. 73 - São Bernardo do Campo - SP



CONDOMÍNIO

CASTEL SANT'ANGELO

microfilmado e procedidos os seguintes atos:

ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93443
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93444
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93445
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93446
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93447
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93448
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93449
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93450
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93451
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93452
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93453
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93454
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93455
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93456
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93457
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93458
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93459
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93460
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93461
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93462
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93463
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93464
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93465
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93466
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93467
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93468
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93469
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93470
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93471
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93472
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93473
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93474
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93475
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93476
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93477
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93478
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93479
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93480
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93481
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93482
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93483
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93484
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93485
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93486
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93487
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93488
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93489

ESTRO DE IMÓVEIS
O DO CAMPO - SP
SCHELLI
SIGNADO
JO FARINA
S OFICIAIS



CONDOMÍNIO

CASTEL SANT'ANGELO

SENTE TÍTULO TOR PROTOCOLIZADO SOU FICAR COM O AUTORIZADO AQUI PRA VAI SER ASSINADO
microfilmado e procedidos os seguintes atos:

ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93490
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93491
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93492
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93493
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93494
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93495
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93496
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93497
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93498
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93499
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93500
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93501
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93502
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93503
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93504
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93505
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93506
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93507
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93508
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93509
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93510
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93511
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93512
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93513
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93514
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93515
ABERTURA	/ MATRICULA	Nº 93516

GISTRO DE IMÓVEIS
DO DO CAMPO - SP
ECHELL
SIGNAL
TO FARÍNA
3 OFICIAL

21