"INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "EDIFICIO SABRINA", CONSTRUIDO SOBRE O LOTE DE TERRENO NÚMERO 07, DA QUADRA 10, DO LOTEAMENTO CHÁCARA DA BARRA, QUE RECEBEU O NÚMERO 147 PELA RUA MOGI GUAÇU, NESTA CIDADE DE CAMPINAS, ESTADO DE SÃO PAULO".-

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis
Of. Elvino Silva Filho - Oficial
Rua Cel. Quirino, 1029 - Campinas - SP.
Protocolado e Microfilmado sob o nº 171.121

Pelo presente Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condominio do "EDIFICIO SABRINA", sito na Rua Mogi Guaçu, nº 147, Chácara da Barra, nesta cidade de Campinas, o sr. JOSÉ NACIF SELEME, do comércio, portador do RG nº 11.970.407-SP e s/m. ILZA SENRA SELEME, portadora do RG nº 13.019.296-SP, portadores do CPF comum número 000.576.648-62, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua Azarias de Mello nº 377, apto. 14; e, SERGIO CARNIELLI, industrial, portador do RG nº 4.553.701-SP e do CPF nº 029.084.688-91 e s/m. ADRIANA DE CASSIA TRINDADE CARNIELLI.- portadora do RG nº 16.882.300 e do CPF nº 151.697.408-59, brasileiros, casados no regime de separação de bens depois da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Azarias de Mello, nº 377, apto. 51, nesta cidade, abaixo assinados, comparecem na qualidade de outorgantes e titulares do dominio no imóvel por força do Registro nº 2 da MATRICULA Nº 37.451 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Campinas, estabelecer para o edificio o regime de Condominio Especial estatuido pela Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, Decreto nº 55.815 de 08 de março de 1.965 e demais legislações posteriores, conforme cláusulas abaixo para tanto declarando:

A - ESPECIFICAÇÃO DO EDIFICIO

O B R A : Prédio de apartamentos residenciais
TERRENO : Lote 7, Q. 10, qt. 878 - R. Mogi Guaçu, nº 147 - Chácara da Barra - Campinas - SP.-
AUTOR DO PROJETO: Mitie Iwamoto Kumasaka
RESP. TÉCNICO : Eduardo Zago - CREA nº 95.080/D
PROPRIETÁRIOS : José Nacif Seleme e Sergio Carnielli
Á R E A S : Terreno - 727,00 ms2; Sub-solo: 643,40 ms2; Pav. Térreo: - 393,85 ms2; Pav.Tipo (342,23 x 6) = 2.053,38 ms2; 7º Pav. - 233,52 ms2; Casa de Máquinas: 21,67 ms2; Caixa D'água- 12. 90 ms2; Varandas: 341,95 ms2; Total construido: 3.700,67ms2 Livre: 333,15 ms2.

DENOMINAÇÃO : "EDIFICIO SABRINA"

B - DA CONSTRUÇÃO E DESCRIÇÃO

O prédio acima referido já foi concluido recebendo habite-se definitivo em 16 de Outubro de 1.990, ainda não averbado, mas que o será antes deste e, possue a seguinte descrição: "NÚMERO DE PAVIMENTOS"

DE IMÓVEIS
nbelina Couto, 175
AS - SP.

O edificio é composto de 09 pavimentos sendo: Sub-solo; Pavimento Térreo, 06 Pavimentos Tipo; 7º pavimento, Casa de máquinas e Caixa D'água. "DESCRIÇÃO DOS PAVIMENTOS": Sub-solo composto de rampa para acesso de veiculos, espaço para circulação e manobra de veiculos, escada de acesso ao téreeo, poço para um elevador e 22 vagas para estacionamento de veiculos, designadas pelos nº- 01 a 22 e 21 armários. Pavimento Térreo composto de rampa de acesso de veiculos, entrada social, jardins, play ground, recepção, salão de festas com cozinha, despensa, W.C. feminino e W.C. masculino, hall, caixa de escada, escada de acesso ao sub-solo, poço para um elevador, vestiário, depósito de lixo depósito para material de limpeza, cabine de força e 09 vagas para estacionamento de veiculos designadas pelos ns. 23 a 31. Pavimento Tipo: composto, cada um, de caixa de escada, poço para um elevador, hall e 03 apartamentos, designados, os do 1º andar pelos ns. 11, 12 e 13; os do 2º andar pelos ns. 21, 22 e 23, e, assim sucessivamente até o 6º andar onde tem os ns. 61, 62 e 63. 7º Pavimento: composto de caixa de escada, poço para um elevador, hall e - dois apartamentos designados pelos ns. 71 e 72. COBERTURA com casa de máquinas, caixa d'água e escada de acesso. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES: Os apartamentos ns. 11, 21, 31, 41, 51, 61 e 71 são idênticos e são compostos de: entrada social e de serviço, sala de jantar, sala de estar, varanda, banheiro social, 03 dormitórios, sendo uma suite com banheiro privativo, cozinha, área de serviço e W. C.. Os apartamentos sob ns. 12, 22, 32, 42, 52, 62 e 72 são idênticos e contém cada um: entrada social e de serviço, sala de jantar, sala de estar, varanda, banheiro social, 03 dormitórios, sendo uma suite com - banheiro privativo, cozinha, área de serviço e W.C. Os apartamentos ns. 13 23, 33, 43, 53 e 63 são idênticos e contém cada um entrada social e de serviço, sala de jantar, sala de estar, varanda, banheiro social, 03 dormitórios sendo uma suite com closet e banheiro privativo, cozinha, área de serviço e W.C.. ÁREAS DAS UNIDADES: Cada vaga de estacionamento possue uma área útil de 10,8000 ms2, área comum de 16,2413 ms2, área total de 27,0413 ms2 e fração ideal no terreno de 3,17531 ms2 ou 0,43677%. Os apartamentos de final 1, do 1º ao 6º andar, são iguais e possuem cada um uma área útil de 120, 0350 ms2, área comum de 19,8769 ms2, área total de 139,9119 ms2 e fração - ideal no terreno de 30,78688 ms2 ou 4,23478%. Os apartamentos de final 2, do 1º ao 6º andar, possuem cada um, uma área útil de 120,3750 ms2, área comum de 19,9372 ms2, área total de 140,3122 ms2, e, uma fração ideal no terreno de 30,88038 ms2 ou 4,24765%. Os apartamentos de final 3, do 1º ao 6º andar, possuem cada um, uma área útil de 128,9500 ms2, área comum de 21. 1868 ms2, área total de 150,1368 ms2, e, uma fração ideal no terreno de 32,3 1577ms2 ou 4,51386%. O apartamento nº 71 possue uma área útil de 120,035 0ms2, área comum de 19,8769 ms2, área total de 139,9119 ms2 e uma fração ideal de 30,78688 ms2 ou 4,23478%. O apartamento nº 72 possue uma área útil de 120,3750 ms2, área comum de 19,9372 ms2, área total de 140,3122 ms2, e, - uma fração ideal de 30,88038 ms2 ou 4,24765%. As vagas de estacionamento - são consideradas unidades autonomas, mas para fins de cadastramento junto a Prefeitura Municipal local, a mesmas foram vinculadas aos apartamentos obedecendo a seguinte ordem: Box 1 ao apto. 63; Box 2 ao apto. 51; Box 3 ao apto. 13; Box 4 ao apto. 23; Box 5 ao apto. 23; Box 6 ao apto. 32; Box 7 ao apto. 31; Box 8 ao apto. 31; Box 9 ao apto. 71; box 10 ao apto. 71; Boxes 11 e 12 ao apto. 61; Box 13 e 14 ao apto. 62; Boxes 15, 16 e 17 ao apto. 72; Box 18 ao apto. 42; Box 19 ao apto. 33; Boxes 20 e 21 ao apto. 52 e, box 22 ao apto.

apto. 22, todos estes boxes localizados no sub-solo do edificio: e, boxes n. 23 e 24 ao apto. 53; Box 25 ao apto. 11; Box 26 ao apto. 12;Box 27 ao apto.- 21; Boxes ns. 28 e 29 ao apto. 43 e Boxes ns. 30 e 31 ao apto. 41, estes localizados no Pavimento térreo do edificio.-

C - DAS COIS ' COMUNS

As coisas de propriedade comum são acessórios - em relação às undiades autônomas, achando-se indissoluvelmente ligadas ás - mesmas e abrange as coisas referidas no artigo 39, da Lei Federal 4.591/64,- especialmente o terreno em que se acha construido com a área de 727,00 ms2; a entrada social, rampa de acesso para veiculos, jardins, espaço para circulação de veiculos, escadas, play ground, recepção, salão de festas com cozinha, despensa, W.C. feminino e masculino, hall, caixa de escada, elevador, - vestiário, depósito de lixo, depósito para material de limpesa, cabine de - força, casa de máquinas, caixa d'água, hall de escadas, fundações, paredes - laterais, paredes mestras, colunas de sustentação, lajes, vigas, telhados,os 21 armários localizados no sub-solo; os encanamentos de água, luz, força, esgotos, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercecção com as ligações de propriedade dos comunheiros; as calhas, condutores de água pluviais e canal, receptáculo de lixo, enfim tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza. Que a propriedade das partes comuns pertencerá aos condôminos na mesma proporção das frações ideais do terreno, correspondentes às respectivas unidades autonomas.

D - DAS UNIDADES AUTONOMAS

As coisas de propriedade privativa, denominadas unidades autônomas, pertencem individualmente e de pleno direito a cada condômino com as correspondentes frações ideais de terreno e de coisas comuns, consistindo em apartamentos e vagas de estacionamentos, já devidamente descritos no item da letra "B" deste Instrumento.

E - DO REGISTRO E VALÔR DA CONSTRUÇÃO

Que êles outorgantes autorizam o Sr. Oficial do competente Registro de Imóveis a proceder aos registros cabíveis em face do presente Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condominio atribuindo a construção do edificio, para os efeitos legais, o valôr de Cr$ 1.090.187,84 (hum milhão, noventa mil, cento e oitenta e sete cruzeiros e oitenta e quatro centavos).-

F - QUITAÇÃO DO IAPAS

Os outorgantes declaram estarem quites com o - IAPAS, nos têrmos da Certidão Negativa de Débito - CND sob nº 536680, série B, expedida em 1º de Novembro de 1.990 em nome de José Macif Selome, referente ao prédio objeto deste instrumento com a área construida de 3.706,07m².-

G - DA CONVENÇÃO DE CONDOMINIO

RO DE IMÓVE
Umbelina Couto, 175
PINAS - SP.

Os outorgantes pelo presente, na qualidade de proprietários e titulares do dominio sôbre as unidades autonomas que compõem o Condominio "EDIFICIO SABRINA", sito na Rua Mogi Guaçu, nº 147, Chacara da Barra, estabelecem a presente CONVENÇÃO DE CONDOMINIO a que se sujeitam e submetem:

CAPITULO I
DO OBJETO

ARTIGO 1º: O Edificio Sabrina, sito na Rua Mogi Guaçu, nº 147, Chácara da Barra, nesta cidade, constituido de 09 pavimentos ou seja: Sub-solo, Pav. térreo, 6 pav. tipo; 7º Pav. e Cobertura (Casa das Máquinas e Caixa d'água), fica submetido ao regime instituido pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, o qual possue apartamentos residenciais e vagas de estacionamento.

ARTIGO 2º: São partes comuns do edificio, inalináveis e indivisíveis: a) o solo em que se acha o mesmo construido com 727,00ms2; b) a entrada social, rampa de acesso para veiculos, jardins, espaço para circulação de veiculos, escadas, play ground, recepção, salão de festas com cozinha, despensa, W.C. feminino e masculino, hall, caixa de escada, elevador, vestiário depósito de lixo, depósito para material de limpesa, cabine de força: c) casa de máquinas, Caixa d'água, hall de escadas; e) 21 armários sitos no subsolo; f) fundações, paredes laterais e mestras, colunas de sustentação, lajes vigas, telhados, encanamentos de água, luz, força, esgotos, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercecção com as ligações de propriedade dos comunheiros; g) as calhas, condutores de água pluviais e canal e receptáculo de lixo, enfim tudo o mais que for de natureza comum aos condôminos.

ARTIGO 3º: São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade, indicada pela numeração correspondente e composta de número de peças, com a descrição, área e discriminação, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., até sua intercecção com as linhas, encanamentos e tubulações-tronco, a saber: 31 boxes de garagens numerados de 1 a 31, sendo os de nºs 1 a 22 no sub-solo e 23 a 31 no térreo, com área útil de 10,8000ms2; comum de 16,2413ms2, total de 27,041_ms2 e 20 apartamentos, sendo que do 1º ao 6º andar tem 3 apartamentos por andar e no 7º andar apenas 2 apartamentos. Os aptos. de final 1 do 1º ao 6º andar e o apto. 71 contem cada um: entrada social e de serviço, sala de jantar, sala de estar, varanda, banheiro social, 03 dormitórios sendo uma suite com banheiro privativo, cozinha, área de serviço e W.C., com áreas: útil de 120,0350m2 comum de 19,8769ms2, total de 139,9119ms2. Os aptos. de final 2 do 1º ao 6º andar e o apto. 72 contem cada um: entrada social e de serviço, sala de jantar, sala de estar, varanda, banheiro social, 03 dormitórios, sendo uma suite com banheiro privativo, cozinha, área de serviço e W.C. com as áreas: útil de 120,3750ms2, comum de 19,9372ms2, total de 140,3122 ms2. Os aptos. de final 3, do 1º ao 6º andar, contem cada um: entrada social e de serviço, sala de jantar, sala de estar, varanda, banheiro social, 03 dormitórios sendo uma suite com closet e banheiro privativo, cozinha, área de serviço e W.C. com as áreas: útil de 128,9500ms2, comum de 21,1868 ms2, total de 150,1368ms2

ARTIGO 4º: A cada unidade corresponde uma fração ideal no terreno

a Umbelina Couto, 175
MPINAS - SP.

e nas partes e coisas comuns a saber: cada vaga de estacionamento possue uma fração ideal no terreno de 3,17531ms2 ou 0,43677%; cada apto. de final 1 possue uma fração ideal de 30,78688ms2 ou 4,23478%, cada apto. de final 2 possue uma fração ideal de 30,88038ms2 ou 4,24765%, e, cada apto de final 3 possue uma fração ideal de 32,81577ms2 ou 4,51386%.

CAPITULO II
DOS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 5º: São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autonoma de acordo com o destino residencial familiar desde que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta convenção;

b) usar e gozar das partes comuns do edificio, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço;

d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou sindico;

e) utilizar os serviços de portaria e garagem desde que não perturbem a sua origem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas; f) comparecer ás Assembléias e nelas discutir e votar;

g) denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observem

ARTIGO 6º: São 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 usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou à pessoas de maus costumes ou para instalações de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais comunheiros;

c) remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;

d) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visiveis do exterior, ou onde estejam expostos ao risco de cairem;

e) não lançar quaisquer objetos ou liquidos sôbre a via pública, área ou páteo interno;

f) colocar lixo, detritos, etc., em sacos plásticos apropriados;

g) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edificio;

h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem placas e cartazes de publicidade ou quaisqeur outros;

i) não colocar, nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edificio, quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;

j) não utilizar os empregados do edificio para serviços particulares

k) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do