

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073

Pág: 00001 / 00002

LIVRO Nº 3
REGISTRO AUXILIAR

registro

558

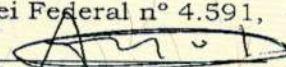
ficha

-1-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

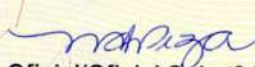
Valinhos

Antonio Ilson da Silva Mota
OFICIAL

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "CHIARI". Nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio, datado de 17 de setembro de 2013, e instrumento particular de divisão por atribuição de unidades autônomas, datado de 21 de outubro de 2013, ambos passados nesta cidade, prenotados em 04/10/2013, sob nº 36.102, faço constar que foi estabelecida a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "CHIARI", localizado à Rua João Bissoto Filho, nº 1.656, Bairro Ortizes, nesta cidade e Comarca de Valinhos, que recebeu o respectivo "habite-se" em 27 de agosto de 2013, cuja Instituição de Condomínio foi registrada, nesta data, sob nº 69 na matrícula nº 13.857, tudo em conformidade com as disposições contidas nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro ("Condomínio Edilício"), e legislação complementar estabelecida pela Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964. Valinhos, 11 de novembro de 2013. (MAM). O Oficial: 
(Antonio Ilson da Silva Mota).

A presente é extraída em forma reprográfica nos termos do § 1º do Artigo 19º, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d" do Capítulo 14, das Normas do Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça.

Valinhos, 27 de Novembro de 2013.


O Oficial/Oficial Substª./Esc. Aut.

Mariana de Toledo Piza
Substituta do Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE VALINHOS

A importância correspondente aos selos foi recolhida por verba conforme Guia 1886 / 2013

Emol.liq.do Oficial	R\$	23,13
Custas do Estado	R\$	6,57
Carteira Serventias	R\$	4,87
Fundo Reg. Civil	R\$	1,22
Tribunal de Justiça	R\$	1,22
Total	R\$	37,01



Pág: 00002 /00002

RI 00028073

EM BRANCO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

165

CORTIZ CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/RFB sob nº 01.950.004/0001-01, com sede na rua Ferdinando Borin nº 365, Alto da Boa Vista, em Valinhos/SP, CEP: 13272-100, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 35.218.917.936, em sessão de 25.03.04, e última alteração contratual que consolidou o contrato social datada de 06/03/2.012 e arquivada na JUCESP sob nº 69.222/12-5, representada por sua sócia, **Marlene de Fátima Cortiz**, brasileira, separada judicialmente, corretora de imóveis, inscrita no CRECI sob nº 049.620, portadora da cédula de identidade RG nº 17.250.056-4-SSP/SP., e inscrita no CPF/RFB sob nº 212.837.368-96, residente e domiciliada na Rua Ferdinando Borin, nº 375, Bloco B Apartamento 64, Jardim Alto da Boa Vista, em Valinhos/SP CEP 13272-100, na qualidade de INCORPORADORA, estabelece a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e REGIMENTO INTERNO** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHIARI** nos termos dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2.002), alterado pela Lei Federal nº 10.931 de 03 de agosto de 2.004, com as seguintes cláusulas:

PRIMEIRA: São consideradas como PARTES DE PROPRIEDADE COMUM, as partes já definidas na legislação especial, bem como o terreno, as fundações das áreas comuns, as estruturas de concreto armado das áreas comuns, o teto das áreas comuns, os ornamentos da fachada das áreas comuns, os encanamentos, fios tronco de entradas e saídas, e respectivos ramais que servem as dependências comuns, os condutores de esgoto e de água pluviais, rede elétrica interna; e, mais especificamente, as seguintes:

TÉRREO – contem: passeio público com jardins e acesso de veículos; 05 (cinco) vagas para visitantes numeradas de 01 a 05; acesso de veículos ao condomínio; 02 (dois) portões para acesso de veículos; jardins; guarita com w.c.; portão para acesso de pedestre; acesso para pedestres; 02 (duas) vagas para carga e descarga; rampas para pedestres; abrigo do gás; 02 (duas) vagas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio, para pessoas portadoras de necessidades especiais; rampa para acesso de veículos ao subsolo; escada para acesso ao subsolo; acesso para veículos ao estacionamento no térreo; espaço para esporte com jardins e acesso para pedestres; acesso com escada para pedestres à lixeira; lixeira com compartimentos para lixo seletivo e lixo orgânico; piscina/praias para adulto com deck; piscina infantil; 02 (dois) sistemas de lazer com bancos; play ground com bancos; diversas áreas de jardins; estacionamento contendo área de circulação e manobra de veículos, com, e 55 (cincoenta e cinco) vagas duplas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio com a seguinte numeração: 01/02; 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 011/012, 013/014, 015/016, 017/018, 019/020, 021/022, 023/024, 025/026, 027/028, 029/030, 031/032, 033/034, 035/036, 037/038, 039/040, 041/042, 043/044, 045/046, 047/048, 049/050, 051/052, 053/054, 055/056, 057/058, 059/060, 061/062, 063/064, 065/066, 067/068, 069/070, 071/072, 073/074, 075/076, 077/078, 079/080, 081/082, 083/084.



RI 00028073



Handwritten signature
166

085/086, 087/088, 089/090, 091/092, 093/094, 095/096, 097/098, 099/100, 101/102, 103/104, 105/106, 107/108, 109/110; e 02 (duas) vagas simples para estacionamento de veículos de passeio de porte médio com a seguinte numeração: 111 e 112.

SUBSOLO – contem: acesso de veículos; escada de acesso ao térreo; área de circulação e manobra de veículos; 55 (cincoenta e cinco) vagas duplas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio com a seguinte numeração: 01/02; 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 27/28, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38, 39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 49/50, 51/52, 53/54, 55/56, 57/58, 59/60, 61/62, 63/64, 65/66, 67/68, 69/70, 71/72, 73/74, 75/76, 77/78, 79/80, 81/82, 83/84, 85/86, 87/88, 89/90, 91/92, 93/94, 95/96, 97/98, 99/100, 101/102, 103/104, 105/106, 107/108, 109/110; e 02 (duas) vagas simples para estacionamento de veículos de passeio de porte médio com a seguinte numeração: 111 e 112.

TORRE 1:

PAVIMENTO TÉRREO – (Torre 1) - contem: entrada social; hall social; salão de festas com copa, w.c. feminino e w.c. masculino; "lan house"; hall de circulação; sala de ginásticas; depósito; w.c. feminino; w.c. masculino; área livre de lazer coberto; caixa de escadas com porta corta fogo de acesso aos pavimentos superiores; poço para dois elevadores.

PAVIMENTOS TIPO (1º até o 13º Andar) – (Torre 1) – contem 13 (treze) andares ou pavimentos "tipo", ou seja, do 1º ao 13º andar, que são idênticos e cada um contem: hall de circulação; caixa de escadas com porta corta fogo; poço para 02 (dois) elevadores.

PAVIMENTO 14º ANDAR - (Torre 1) - contem: hall de circulação; caixa de escadas com porta corta fogo; poço para 02 (dois) elevadores.

PAVIMENTO COBERTURA – DO 14º ANDAR - (Torre 1) – contem: caixa de escadas com porta corta fogo; barrilete; alçapão.

TELHADO - (Torre 1) – contem: alçapão; 02 (duas) caixas d'água com capacidade para 50.000 litros cada; o telhado de telhas galvanizadas.

TORRE 2:

PAVIMENTO TÉRREO – (Torre 2) - contem: hall social; área livre de lazer coberta; administração; w.c.; hall de circulação; salão de festas com copa, w.c. feminino e w.c. masculino; brinquedoteca com w.c. feminino e w.c. masculino; vestiário funcionários/w.c.; caixa de escadas com porta corta fogo de acesso aos pavimentos superiores; poço para 02 (dois) elevadores.

PAVIMENTOS TIPO (1º até o 13º Andar) – (Torre 2) – contem 13 (treze) andares ou pavimentos "tipo", ou seja, do 1º ao 13º andar, que são idênticos e cada um contem:



Handwritten signatures and initials

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



[Handwritten signature]
167

hall de circulação; caixa de escadas com porta corta fogo; poço para 02 (dois) elevadores;

PAVIMENTO 14º ANDAR – (Torre 2) - contem: hall de circulação; caixa de escadas com porta corta fogo; poço para 02 (dois) elevadores.

PAVIMENTO COBERTURA – DO 14º ANDAR – (Torre 2) – contem: caixa de escadas com porta corta fogo; barrilete; alçapão.

TELHADO – (Torre 2) – contem: alçapão; 02 (duas) caixas d'água com capacidade para 50.000 litros cada; o telhado de telhas galvanizadas.

Enfim, tudo quanto por sua natureza for de uso comum a todos os condôminos.

PARÁGRAFO ÚNICO: As normas para o uso das coisas comuns serão definidas no REGIMENTO INTERNO, que integra a presente convenção de condomínio.

SEGUNDA: Somente por aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos que compõem o condomínio, tomado em Assembléia Geral, especialmente convocada para esse fim, poderão ser feitas inovações ou modificações nas coisas comuns. Depende da aprovação unânime dos condôminos, a mudança da destinação do condomínio ou da unidade imobiliária.

TERCEIRA: As obras de caráter coletivo e que interessem a estrutura do prédio e as coisas de propriedade comum, serão feitas com concurso pecuniário e obrigatório de todos os condôminos, na proporção de sua cota-parte no terreno.

QUARTA - A cada unidade imobiliária (apartamento), caberá como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns. São consideradas como PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA do condomínio, as unidades autônomas constituídas pelos 104 (cento e quatro) Apartamentos Tipo e 08 (oito) Apartamentos Duplex, distribuídos nas Torres 1 e 2, conforme segue:

TORRE 1:

PAVIMENTOS TIPO (1º até o 13º Andar) – (Torre 1) – contem 13 (treze) andares ou pavimentos "tipo", ou seja, do 1º ao 13º andar, que são idênticos e cada um contem 04 (quatro) Apartamentos Tipo de finais 1, 2, 3 e 4, assim distribuídos:

- 1º Andar: Apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 2º Andar: Apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 3º Andar: Apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 4º Andar: Apartamentos 41, 42, 43 e 44
- 5º Andar: Apartamentos 51, 52, 53 e 54
- 6º Andar: Apartamentos 61, 62, 63 e 64
- 7º Andar: Apartamentos 71, 72, 73 e 74
- 8º Andar: Apartamentos 81, 82, 83 e 84
- 9º Andar: Apartamentos 91, 92, 93 e 94
- 10º Andar: Apartamentos 101, 102, 103 e 104





RI 00028073



Handwritten signature and number 168

11º Andar: Apartamentos 111, 112, 113 e 114
12º Andar: Apartamentos 121, 122, 123 e 124
13º Andar: Apartamentos 131, 132, 133 e 134

PAVIMENTO 14º ANDAR - (Torre 1) - contem: parte inferior dos Apartamentos Duplex n.ºs. 141, 142, 143 e 144.

PAVIMENTO COBERTURA - DO 14º ANDAR - (Torre 1) - contem: parte superior dos Apartamentos Duplex n.ºs. 141, 142, 143 e 144.

TORRE 2:

PAVIMENTOS TIPO (1º até o 13º Andar) - (Torre 2) - contem 13 (treze) andares ou pavimentos "tipo", ou seja, do 1º ao 13º andar, que são idênticos e cada um contem: 04 (quatro) Apartamentos Tipo de finais 1, 2, 3 e 4, assim distribuídos:

1º Andar: Apartamentos 11, 12, 13 e 14
2º Andar: Apartamentos 21, 22, 23 e 24
3º Andar: Apartamentos 31, 32, 33 e 34
4º Andar: Apartamentos 41, 42, 43 e 44
5º Andar: Apartamentos 51, 52, 53 e 54
6º Andar: Apartamentos 61, 62, 63 e 64
7º Andar: Apartamentos 71, 72, 73 e 74
8º Andar: Apartamentos 81, 82, 83 e 84
9º Andar: Apartamentos 91, 92, 93 e 94
10º Andar: Apartamentos 101, 102, 103 e 104
11º Andar: Apartamentos 111, 112, 113 e 114
12º Andar: Apartamentos 121, 122, 123 e 124
13º Andar: Apartamentos 131, 132, 133 e 134

PAVIMENTO 14º ANDAR - (Torre 2) - contem: parte inferior dos Apartamentos Duplex n.ºs. 141, 142, 143 e 144.

PAVIMENTO COBERTURA - DO 14º ANDAR - (Torre 2) - contem: parte superior dos Apartamentos Duplex n.ºs. 141, 142, 143 e 144.

PEÇAS E ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Todos os APARTAMENTOS "TIPO", localizados no Pavimento Tipo, ou seja, do 1º ao 13º Andares da Torre 1 e da Torre 2, são idênticos e cada um possui as seguintes peças: hall de entrada; sala de estar/jantar com sacada e churrasqueira; circulação; banheiro social; 03 (três) dormitórios, sendo um do tipo suite com banheiro privativo; cozinha; área de serviço; e as seguintes áreas: útil de 90,6600m²; comum de 34,4802m²; total de 125,1402m²; e fração ideal no terreno de 54,0092 m² ou 0,840376%.

Todos os APARTAMENTOS DUPLEX, localizados no Pavimento 14º Andar (parte inferior) e Pavimento Cobertura do 14º Andar (parte superior) da Torre 1 e da Torre 2, são idênticos e cada um possui as seguintes peças: Parte Inferior: hall de entrada; sala



Handwritten signature and initials

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



[Handwritten signature]
169

de estar/jantar com escada de acesso ao pavimento superior; circulação; banheiro social; 03 (três) dormitórios sendo um do tipo suíte com banheiro privativo; cozinha; área de serviço; Parte Superior: escada de acesso; sala de estar; banheiro; lazer coberto com churrasqueira; lazer descoberto; e as seguintes áreas: útil de 181,3200m²; comum de 64,6291m²; total de 245,9461m²; e fração ideal no terreno de 101,2291m² ou 1,575113%.

VINCULAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM AOS APARTAMENTOS

As Vagas de Garagem localizadas no Térreo são vinculadas aos Apartamentos da Torre 1, da seguinte forma:

VAGAS TÉRREO	APARTAMENTOS TORRE 1
01/02	11
03/04	12
05/06	13
07/08	14
09/010	21
011/012	22
013/014	23
015/016	24
017/018	31
019/020	32
021/022	33
023/024	34
025/026	41
027/028	42
029/030	43
031/032	44
033/034	51
035/036	52
037/038	53
039/040	54
041/042	61
043/044	62
045/046	63
047/048	64
049/050	71
051/052	72
053/054	73
055/056	74
057/058	81
059/060	82
061/062	83
063/064	84
065/066	91
067/068	92
069/070	93

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002593

12368-7-AA

12368-7-000001-050000-0913

FSC
Matto
FSC® C-08024



RI 00028073



071/072	94
073/074	101
075/076	102
077/078	103
079/080	104
081/082	111
083/084	112
085/086	113
087/088	114
089/090	121
091/092	122
093/094	123
095/096	124
097/098	131
099/100	132
101/102	133
103/104	134
105/106	141
107/108	142
109/110	143
111 e 112	144

Handwritten signature
170



As Vagas de Garagem localizadas no Subsolo são vinculadas aos Apartamentos da Torre 2, da seguinte forma:

VAGAS SUBSOLO	APARTAMENTOS TORRE 2
01/02	11
03/04	12
05/06	13
07/08	14
09/010	21
011/012	22
013/014	23
015/016	24
017/018	31
019/020	32
021/022	33
023/024	34
025/026	41
027/028	42
029/030	43
031/032	44
033/034	51
035/036	52
037/038	53
039/040	54
041/042	61



Handwritten mark

Handwritten signature

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



043/044	62
045/046	63
047/048	64
049/050	71
051/052	72
053/054	73
055/056	74
057/058	81
059/060	82
061/062	83
063/064	84
065/066	91
067/068	92
069/070	93
071/072	94
073/074	101
075/076	102
077/078	103
079/080	104
081/082	111
083/084	112
085/086	113
087/088	114
089/090	121
091/092	122
093/094	123
095/096	124
097/098	131
099/100	132
101/102	133
103/104	134
105/106	141
107/108	142
111 e 112	143
109/110	144

PARÁGRAFO ÚNICO - As unidades residenciais, vagas de garagem e as áreas comuns do referido condomínio, serão regidas de acordo com as normas e regulamentos fixados por esta CONVENÇÃO e pelo REGIMENTO INTERNO.

QUINTA: - São direitos e deveres dos condôminos:

DIREITOS:

- usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, conforme cláusula sexta.;
- usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores, conforme cláusula sexta;
- votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.



RI 00028073

**DEVERES:**

- a) contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais de cada unidade;
- b) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- c) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- d) contribuir para que as unidades autônomas tenham o mesmo destino que tem a edificação e não as utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes.

SEXTA: Cada condômino pode usar, gozar e dispor livremente da unidade que lhe compete e pertence, da maneira que entender, mas de modo a não prejudicar os condôminos, nem o nome do condomínio, atendidas a todas as limitações legais, podendo ainda usar das partes comuns, conforme a sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os apartamentos são de uso estritamente residencial.

SÉTIMA: Qualquer condômino poderá fazer, às suas custas, modificações nas coisas de sua propriedade exclusiva, desde que delas não decorram danos à estrutura e solidez do condomínio, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes externas de propriedade comum e nem prejudiquem os direitos e interesses dos demais condôminos. Se tais modificações forem suscetíveis de influir nas coisas comuns, somente poderão ser realizadas mediante consentimento unânime dos condôminos, tomado em Assembléia Geral.

OITAVA: Os condôminos deverão facilitar ao síndico o acesso às suas respectivas unidades, quando necessário.

NONA: Além das restrições legais e das estipuladas nesta convenção, é terminantemente proibido e vedado aos condôminos ou pessoas que por qualquer forma ocupem as unidades autônomas:

- a) - mudar a forma externa da fachada;
- b) - pintá-la de tonalidade diferente das demais unidades. A tonalidade será sempre decidida e determinada por maioria simples;
- c) - estacionar ou conversar nos corredores, fazer barulho ou ruídos altos, notadamente depois das 22:00 horas, estender tapetes ou qualquer outra coisa, inclusive peças de roupas, nas janelas ou em qualquer outro lugar visível do exterior do prédio;
- d) - ter ou usar instalações ou materiais que, por qualquer forma, afetem a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos ou seus inquilinos;
- e) - utilizar, sob qualquer pretexto, os funcionários do condomínio, para serviços particulares, dentro do horário normal de serviço;



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DAS EDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



Handwritten signature and number 173

f) - deixar torneiras abertas ou com vazamentos, de modo a não prejudicar o abastecimento de água do condomínio;

g) - o condômino que, respeitadas as condições desta convenção, realizar obras na sua unidade autônoma, será responsável pelos eventuais danos que causar nas partes de uso comum, não podendo ocupar esses espaços para depositar materiais, ferramentas, móveis, máquinas, entulhos ou quaisquer outros objetos, os quais deverão ser removidos em recipientes adequados, em hora previamente determinada e de forma a não prejudicar a movimentação e o trabalho dos condôminos e funcionários;

h) - atirar qualquer objeto, detritos ou coisas pelas janelas ou outras aberturas;

i) - instalar aparelhos de som nas unidades, de forma a prejudicar o sossego dos demais condôminos;

j) - praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, categoria, moral e o bom nome do condomínio, assim como o bem estar e o sossego de seus ocupantes;

k) - exercer qualquer atividade ou profissão, mesmo particular, que venha atrair o público para as unidades residenciais ou partes de uso comum do condomínio;

L) - lavar ou consertar veículos nos respectivos boxes de garagem, sendo porém permitidos consertos de emergência para movimentação ou remoção dos mesmos;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A presença de animais nas unidades autônomas do condomínio, há de ser vedada na medida em que traga inconveniências ou riscos, não devendo tais restrições abranger a guarda de animais de pequeno porte, sem periculosidade e que não causem quaisquer perturbações.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior, ensejará o encaminhamento de notificação ao infrator, firmada pelo síndico ou representante legal do condomínio, solicitando a imediata retirada do animal; sendo que o não atendimento ou a reincidência sujeitará o infrator ao pagamento de multa não superior a cinco vezes o valor da contribuição do mês da infração.

DÉCIMA: Os condôminos serão solidariamente responsáveis por todos os atos ou infrações praticadas por seus empregados e inquilinos, ou por quem, de qualquer forma, esteja ocupando ou visitando as suas respectivas unidades.

DÉCIMA PRIMEIRA: As Assembléias Gerais serão convocadas, mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou condôminos que representem pelo menos 1/4 das frações ideais do condomínio e serão realizadas no próprio condomínio, salvo se por motivos de força maior não for possível a sua realização no local.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As convocações indicarão resumo da ordem do dia, data, hora e local da Assembléia, e deverá ser assinada pelo síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

Handwritten signatures and initials

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002595

12368-7-AA

12368-7-000001-050000-0913





RI 00028073



PARÁGRAFO SEGUNDO: As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias dos relatórios e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Entre a data da convocação e o dia da Assembléia, deverá mediar um prazo de 10 (dez) dias.

PARÁGRAFO QUARTO: As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo menor do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver urgência comprovada.

PARÁGRAFO QUINTO: É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira ou em segunda convocação, devendo mediar entre uma e outra um período de 30 (trinta) minutos.

PARÁGRAFO SEXTO: O síndico endereçará as cartas de convocação para os respectivos apartamentos dos condôminos, salvo quando houver comunicação do condômino, em tempo hábil, de outro endereço para onde devam ser remetidas tais convocações.

DÉCIMA SEGUNDA: As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos.

DÉCIMA TERCEIRA: Cada condômino terá direito a tantos votos quanto represente as frações ideais de terreno correspondentes à suas unidades autônomas que lhe pertençam (apartamento e vagas de garagem), computando-se o resultado da votação por maioria dos votos, calculados sobre o número dos presentes, a vista do livro de presença, que deverá ser assinado por todos os condôminos presentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias exigidas por Lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que a representará, credenciando-o por escrito o que será exigido na Assembléia.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não poderá tomar parte nas Assembléias o condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas.

PARÁGRAFO QUARTO: É vedado ao condômino votar quando da deliberação sobre assuntos de que tenha particular interesse.

DÉCIMA QUARTA: É lícito ao condômino fazer-se representar nas assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Fiscal.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



Handwritten signature and initials

DÉCIMA QUINTA: A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, sempre na segunda quinzena do mês de Janeiro e a ela competirá:

- a) - discutir e votar o relatório e as contas do condomínio, relativas ao ano findo;
- b) - discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundo de reserva se convier;
- c) - eleger o síndico quando for o caso;
- d) - eleger os membros do Conselho Fiscal (vide cláusula 25ª);
- e) - votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

DÉCIMA SEXTA: O "quórum" para alteração da convenção de condomínio, dependerá do voto favorável dos proprietários de, no mínimo 2/3 (dois terços) do total das frações ideais que compõem o condomínio (apartamento e vagas de garagem); a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

DÉCIMA SÉTIMA: Nas Assembléias Gerais, em primeira convocação, as deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido "quorum" especial e em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido "quorum" especial.

DÉCIMA OITAVA: As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) das frações ideais de terreno que compõem o condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nas Assembléias Gerais Extraordinárias, em primeira convocação, as deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido "quorum" especial e em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido "quorum" especial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete às Assembléias Extraordinárias:

- a) - deliberar sobre a matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
- b) - decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a eles levados a pedido do interessado;
- c) - apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) - examinar os assuntos que lhe sejam solicitados por qualquer condômino;
- e) - destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio;
- f) deliberar sobre as alterações e aprovações da convenção de condomínio e do regimento interno.

Handwritten signature and initials

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002596

12368-7-AA

12368-7-000001-050000-0013



RI 00028073



Handwritten signature and the number 176.

DÉCIMA NONA: Nas Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos das frações ideais de terreno que correspondem às unidades autônomas (apartamento e vagas de garagem), calculados sobre o número de presentes, a vista do livro de presença, por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo único desta cláusula.

PARÁGRAFO ÚNICO: Serão exigidos os quoruns abaixo mencionados para os seguintes casos:

- a) será exigido o voto de 2/3 (dois terços) das frações ideais de terreno que compõem o condomínio, para realização de obras voluptuárias;
- b) será exigido o voto da maioria das frações ideais de terreno que compõem o condomínio para realização de obras e benfeitorias úteis;
- c) será exigido o voto da maioria absoluta dos condôminos presentes em assembleia, especialmente convocada, para deliberar sobre a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio.
- d) será exigido o voto que represente metade mais uma das frações ideais de terreno que compõem o condomínio para deliberar, a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- e) será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino das unidades autônomas, bem como para decidir sobre a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- f) será ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra;

VIGÉSIMA: As deliberações das Assembleias Gerais, serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO: Durante os 15 (quinze) dias que se seguirem ao da realização da Assembleia, o síndico ou o administrador manterá fixado, em lugar visível, resumo das deliberações nela tomadas, bem como enviará cópia à todos os condôminos, através de carta registrada ou protocolada.

VIGÉSIMA PRIMEIRA: As atas das Assembleias Gerais serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, cujas atas serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos dissidentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio. Nas assembleias convocadas para apreciação de recurso de condôminos, as despesas serão pagas por este, se o recurso for desprovido.



Handwritten signatures and initials.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



VIGÉSIMA SEGUNDA: A administração do condomínio caberá a um síndico ou administrador, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de até 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ao síndico compete:

- a) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) superintender a administração do condomínio;
- c) cumprir e fazer cumprir em lei a presente convenção, o regulamento e as deliberações das assembleias;
- d) admitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, em conjunto com o Conselho Fiscal;
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do condomínio, segundo dispõe o parágrafo segundo da cláusula vigésima oitava;
- f) executar fielmente as disposições orçamentárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente;
- g) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente;
- h) prestar em qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) prestar à assembleia contas de sua gestão acompanhada da documentação e, oferecer o orçamento para o exercício seguinte;
- j) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- l) cobrar inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio, aos condôminos, nas despesas normais, ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infrações de disposições legais ou desta CONVENÇÃO;
- m) comunicar à assembleia as citações judiciais, extrajudiciais e administrativas, que receber;
- n) procurar por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- o) entregar ao seu sucessor os livros, documentos e pertences ao seu poder;
- p) contratar seguro de toda a edificação, contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.
- q) o síndico em suas faltas ou impedimento, será substituído por quaisquer um dos membros do Conselho Fiscal, independente de ordem e nomeação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia geral.

VIGÉSIMA TERCEIRA: O síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral Ordinária.

VIGÉSIMA QUARTA: O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contratadas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; porém responderá pelo excesso de representação, abuso de poder e pelos prejuízos que causar, seja por dolo ou culpa.



RI 00028073



Handwritten signature and number 178

VIGÉSIMA QUINTA: Juntamente com o síndico, serão eleitos pela Assembléia os membros do Conselho Fiscal, que exercerão a função pelo prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico e assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo esta convenção definir suas atribuições específicas.

VIGÉSIMA SEXTA: O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros eleitos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as funções.

VIGÉSIMA SÉTIMA: Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as contas do síndico e dar parecer sobre as mesmas, através dos respectivos relatórios e comprovantes;
- b) dar parecer sobre as propostas de orçamento referentes às despesas ordinárias e extraordinárias;
- c) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- d) acompanhar o andamento das obras, benfeitorias e serviços;
- e) opinar nos assuntos relativos às transgressões da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno;
- f) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na administração do condomínio;
- g) admitir empregados, bem como fixar remuneração em conjunto com o síndico.
- h) substituir o síndico em suas faltas ou impedimento, independente de ordem e nomeação.

VIGÉSIMA OITAVA: Constituem despesas comuns do condomínio as relativas a conservação, administração, limpeza, reparos e construção das partes e coisas comuns e de todas as dependências do condomínio, o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados, os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do condomínio, a remuneração do síndico, zelador e demais funcionários ou colaboradores, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

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

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

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer um dos condôminos.

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



Handwritten signature and date 17/9

PARÁGRAFO QUINTO: A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 das frações ideais de terreno que compõem o condomínio, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.

VIGÉSIMA NONA: Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer mensalmente para o custeio das referidas despesas, sendo que o rateio das mesmas, será feito na proporção de suas frações ideais de terreno.

TRIGÉSIMA: Serão igualmente rateadas entre os condôminos, todas e quaisquer despesas extraordinárias, em até 15 (quinze) dias após a realização da Assembléia que as autorizou, salvo se na oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

TRIGÉSIMA PRIMEIRA: Ficarão a cargo exclusivo do condômino, as despesas que o mesmo causar.

PARÁGRAFO ÚNICO: O disposto nesta cláusula é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns, por culpa ou omissão do condômino, quando da execução de serviços ou obras na sua respectiva unidade autônoma.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: O saldo remanescente no orçamento de um exercício, será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadados no prazo de 15 (quinze) dias.

TRIGÉSIMA TERCEIRA: O condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco, que o possa destruir total ou parcialmente, em companhia idônea, com aprovação do síndico e do Conselho Fiscal, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

TRIGÉSIMA QUARTA: Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais (art. 1.357 - CCB);

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido ou apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Handwritten signatures and initials

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002598

12368-7-AA

12368-7-000001-0500000-0013



RI 00028073

*Handwritten signature and number 180*

TRIGÉSIMA QUINTA: Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere ao parágrafo segundo do artigo 1.357 do CCB, que estabelece: "Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido ou apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias."

TRIGÉSIMA SEXTA: Por metade mais um dos votos dos condôminos do condomínio, poderá a Assembléia deliberar que o condomínio seja ou não reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partindo-lhe o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção do valor de cada unidade autônoma.

TRIGÉSIMA SÉTIMA: Em caso de sinistro que destrua parcialmente o condomínio, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas;

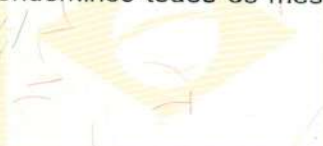
TRIGÉSIMA OITAVA: Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, ficarão automaticamente sujeitos à multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. Após 30 (trinta) dias de atraso do pagamento das contribuições, o síndico cobrará o débito extra judicialmente ou judicialmente, hipótese em que, além da multa referida, juros moratórios, ficará sujeito ao pagamento das custas e honorários de advogado, a base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

TRIGÉSIMA NONA: Além das penas cominadas na lei, o condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta convenção e/ou no regimento interno, ainda que transitória ou eventualmente, pagará multa não superior a cinco vezes do valor da contribuição mensal, à época da infração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

PARÁGRAFO ÚNICO: O condômino ou o ocupante de unidade autônoma, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos que integram este condomínio, excluído o infrator, será constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem. O condômino ou o ocupante de unidade autônoma que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou ocupantes, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

QUADRAGÉSIMA: A presente convenção que sujeita a todo ocupante, ainda que eventual, do condomínio ou de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores, a título universal, ou singular, que a convenção somente poderá ser modificada pelo voto mínimo de condôminos, que representem 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos que compõem o condomínio.

QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA: Fica instituído um fundo de reserva em Assembléia Geral, equivalente a totalidade de uma receita mensal a ser integralizada pelos condôminos todos os meses e acrescido 10% (dez por cento) nos rateios mensais, a

*Handwritten signatures and initials*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



[Handwritten signature]
181

maior que cabe a cada condômino, o qual deverá ser recolhido em uma instituição bancária, a ser determinada pela administração do condomínio, o qual atenderá as obras de caráter coletivo e urgente do condomínio, e voltará automaticamente a ser arrecadado quando utilizado, parcial ou total.

QUADRAGÉSIMA SEGUNDA: Fica eleito o foro de Valinhos/SP, para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas da aplicação de quaisquer dispositivos desta convenção;

QUADRAGÉSIMA TERCEIRA: Uma cópia desta convenção será fixada em lugar visível do condomínio, para conhecimento geral.

DO REGIMENTO INTERNO

A INCORPORADORA do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHIARI, estabelece o presente REGIMENTO INTERNO, pelas cláusulas e condições a seguir:

**CAPÍTULO I
DA PORTARIA**

- 1) A portaria que funcionará 24 (vinte e quatro) horas por dia, zelará para que o acesso ao CONDOMÍNIO, só se faça mediante identificação do condômino, dependentes, convidados e visitantes.
- 2) Só será permitida a entrada de convidados ou prestadores de serviços devidamente autorizados pelo condômino. Quaisquer visitante, convidado ou prestador de serviços, desde que autorizado pelo condômino, que adentrar nas dependências do mesmo, deverá ter seu nome registrado no livro próprio, devendo o mesmo apresentar documento que o identifique. A portaria entregará à pessoa um "crachá" numerado contendo advertências sobre o trânsito na parte interna do condomínio. Ao sair, a pessoa devolverá o "crachá".
- 3) O condômino que autorizar a entrada de visitantes e/ou prestadores de serviços passará a ser responsável por eles durante toda a permanência no condomínio.
- 4) Caberá a Administração e ao Conselho Fiscal definir se os serviços de portaria serão executados por funcionários diretos do condomínio ou por empresas prestadoras de serviços (terceirizada).
- 5) Os veículos de todos os moradores e ocupantes de apartamentos do condomínio, deverão afixar no para brisa, do lado direito o selo de identificação do condomínio, sendo que o modelo do selo será definido pelo condomínio.

**CAPÍTULO II
DO ACESSO AO CONDOMÍNIO**

- 1) Condôminos, dependentes, ocupantes, convidados e visitantes deverão sempre obedecer a sinalização colocada no acesso da portaria.



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002599

12368-7-AA

12368-7-00001-050000-0913



RI 00028073

*man. 182*

- 2) Todos os veículos deverão fazer uma parada antes do portão de entrada, que somente será aberto após a identificação dos condutores.
- 3) Os condôminos sem identificação no registro do condomínio serão recebidos como visitantes e serão identificados.
- 4) Nenhum veículo ou pedestre poderá entrar no condomínio sem ser identificado.
- 5) Todos os veículos de serviços de terceiros estão sujeitos a serem revistados na entrada e saída do condomínio, incluindo o porta-malas do veículo.
- 6) Serão considerados prestadores de serviços as seguintes categorias profissionais:
 - a) empregados domésticos residentes ou não no emprego;
 - b) faxineiras diarista em trabalhos internos;
 - c) profissionais diversos, tais como: eletricitas, encanadores, corretores, etc., para serviços esporádicos e de emergência;
 - d) pedreiros e outros profissionais de obras, reformas, ampliações e pinturas; e
 - e) outros profissionais.

PARÁGRAFO ÚNICO: Para a entrada dos profissionais acima descritos, o condômino deverá antecipadamente apresentar junto a administração os documentos dos profissionais contratados, a saber: número do documento de identidade e comprovante de residência. O condômino responsável pelo pedido de acesso deverá assinar junto a administração um termo de responsabilidade civil e criminal se responsabilizando pelos atos e conduta dos seus contratados.

CAPÍTULO III DOS CONVIDADOS

O condômino será sempre o responsável pelos atos praticados por seus convidados, devendo ressarcir o condomínio no caso de danos por eles causados.

CAPÍTULO IV DA GUARDA E VIGILÂNCIA

Caberá a Administração e ao Conselho Fiscal definir se os serviços de vigilância serão prestados por funcionários diretos do condomínio ou através de empresas terceirizadas do ramo.

CAPÍTULO V DAS NORMAS INTERNAS DE SEGURANÇA

- 1) Cooperar para o cumprimento das regras de segurança, não obstruindo ou dificultando os seguranças no cumprimento de seus deveres ou das ordens recebidas.
- 2) Não contratar empregados domésticos serviços sem recomendações ou bons antecedentes, procurando identificá-los e anotando sempre o nome completo, filiação, endereço, número do RG e pessoas de referência.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



Handwritten signature and number 183

- 3) Após observar o item anterior, solicitar a administração a emissão do crachá de trabalho, comunicando qualquer deslize que vier a ser praticado pelo serviçal, bem como recolher e devolver a administração os crachás dos serviçais dispensados.
- 4) Os condôminos, moradores ou não, deverão deixar na administração o número de seus telefones e de dois ou mais parentes, a fim de facilitar contatos, se necessário.
- 5) Quando da aquisição do apartamento, solicitar na administração o seu registro, assim como de seus veículos, para facilitar o controle de acesso ao condomínio.
- 6) Na venda do apartamento, informar a administração para que seja atualizado o registro de veículos.
- 7) Quando o condômino ou locador se mudar para o condomínio, deverá comunicar a administração sua mudança, indicando seu nome, apartamento, telefone e os nomes das pessoas que vierem a residir no local.
- 8) Ficam expressamente proibidas pessoas não habilitadas a dirigir qualquer tipo de veículo motorizado dentro das vias internas do condomínio.
- 9) Não deixar o apartamento desabitado por longo período sem comunicar a administração.
- 10) Ao proporcionar festas, avisar a segurança antecipadamente o dia e hora, fornecendo uma lista de convidados.
- 11) Qualquer reclamação com respeito a segurança, deverá ser feita por escrito junto a administração, procurando fornecer o maior número de detalhes para futura verificação por parte da Administração e do Conselho Fiscal.
- 12) A não ser com a autorização por escrito do condômino fica proibido os empregados domésticos de fazer festas na residência quando da ausência dos proprietários ou locatários.

CAPÍTULO VI
DA ENTRADA E SAÍDA DE MUDANÇAS DO CONDOMÍNIO

- 1) A administração deverá ser comunicada, por escrito da intenção de mudança para que seja autorizada a entrada de veículo de carga.
- 2) Nos casos de locação, o proprietário deverá avisar a administração, informando todos os dados do locatário, assim como os horários de mudança. Nos casos em que o proprietário já seja morador e venha a alugar seu apartamento, deverá também seguir o item "1" acima.

Handwritten signature and initials

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002600

12368-7-AA

12368-7-000001-050000-0013





RI 00028073



Handwritten signature
184

- 3) Somente será autorizada entrada e saída de mudanças no horário das 07:00 às 17:00 horas, em qualquer dia da semana, exceto Sábado após às 13:00 horas, Domingo e feriados.
- 4) A entrada e saída de mudanças, também deverá ser comunicada ao síndico, com antecedência.

CAPÍTULO VII DOS ACIDENTES

- 1) O condomínio não poderá ser responsabilizado por quaisquer acidentes, de quaisquer naturezas, que venha ocorrer dentro das áreas de uso comum e vias internas do mesmo.
- 2) Para a pratica de qualquer tipo de esporte será obrigatório o uso de equipamento e acessórios de segurança indicados, cabendo a responsabilidade do dano causado a quem deixar de cumprir esta norma.

CAPÍTULO VIII DOS ANIMAIS

- 1) É de inteira responsabilidade do condômino, os animais sob sua guarda e segurança.
- 2) Não será permitida a circulação de animais nas áreas internas do condomínio, sem estarem com coleira e conduzidos por seus responsáveis, desde que este tenha controle sobre o animal.
- 3) O proprietário se responsabilizará pelo recolhimento das fezes dos seus animais.
- 4) A presença de animais nas unidades autônomas do condomínio há de ser vedada na medida em que traga inconveniências ou riscos, não devendo tais restrições abranger a guarda de animais de pequeno porte, sem periculosidade e que não causem quaisquer perturbações.

CAPÍTULO IX DO ARMAZENAMENTO E RECOLHIMENTO DO LIXO

- 1) O lixo normal dos apartamentos serão embalados adequadamente pelos moradores e depositados em recipiente específico colocado no hall de circulação entre os apartamentos, que deverá estar no local indicado, até 30 (trinta) minutos antes do recolhimento pela coleta municipal.
- 2) O lixo será retirado pelo funcionário do condomínio e colocado no recipiente específico à disposição da coleta municipal.

CAPÍTULO X DO CÓDIGO DE OBRAS PARA MANUTENÇÃO E REFORMA DOS APARTAMENTOS



Handwritten signatures

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



Handwritten signature and number 185.

- 1) Estas limitações, respeitadas as imposições que regulam a matéria pelos órgãos públicos, serão cumpridas como exigência deste Condomínio, independentemente de fiscalização oficial.
- 2) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso de unidades condominiais têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado, bem como de atender aos princípios básicos para:
 - a) definir e harmonizar critérios de uso de unidades condominiais;
 - b) orientar o condômino quanto ao uso de sua unidade condominial;
 - c) impedir o uso indevido e danoso dos apartamentos, descaracterizando o projeto estipulado pelo Condomínio;
 - d) fazer cumprir os dispositivos regulamentares da Convenção condominial quanto ao uso da propriedade, em benefício exclusivo do conjunto de condôminos;
 - e) nenhuma obra de manutenção e reforma, deverá ser iniciada sem a prévia comunicação ao síndico;
 - f) a arborização das calçadas, bem como sua manutenção, estarão a cargo do Condomínio;
 - g) todo entulho deverá ser acondicionado em recipientes próprios para tal fim, sendo que o mesmo não poderá ser colocado na rua interna ou na calçadas do condomínio, bem como nas áreas comuns do mesmo;
 - h) não é permitido lançar quaisquer objetos ou líquidos no sistema viário interno e nas áreas comuns do Condomínio que, de qualquer forma, possa concorrer para a poluição ambiental;
 - i) o proprietário deverá entregar na portaria do Condomínio a lista dos funcionários que irão trabalhar durante a reforma em sua unidade autônoma e informá-lo toda vez que, porventura, houver troca de pessoal;
 - j) o horário para entrega e/ou realização de atividades de obras dentro do Condomínio será das 07:00 às 18:00 horas, de Segunda a Sexta-feira. Excepcionalmente, o Síndico poderá autorizar entregas ou acesso ao Condomínio para realização de serviços de construção aos sábados (das 08:00 às 14:00 horas) ou em situação de emergência em dias e horários não previstos neste item; e somente serão autorizadas entradas de veículos para entregas de materiais com a presença do proprietário ou responsável pela obra para recebimento. Caso o proprietário autorize previamente o acesso do veículo de transporte, ficará o mesmo responsável por todo e qualquer problema que porventura venha originar este ato.

**CAPÍTULO XI
DAS PISCINAS**

- 1) A piscina poderá ser utilizada por todos os condôminos e seus dependentes diretos, de terça-feira a domingo, reservando-se as segundas-feiras para manutenção.
- 2) Poderão também utilizá-las pessoas autorizadas por condôminos, ficando o mesmo inteiramente responsável pelos atos e pela integridade de seus convidados.
- 3) Permite-se somente o uso de protetor solar.
- 4) O mobiliário das piscinas não poderá ser deslocado para outras áreas do Condomínio.

Handwritten signatures and initials.



RI 00028073



[Handwritten signature]
186

- 5) O Condomínio não se responsabilizará por estragos ou desaparecimento de pertences que eventualmente ocorram nas piscinas.
- 6) É proibido levar quaisquer objetos de vidro ou cerâmica para as cercanias das piscinas.
- 7) Todo o lixo deverá ser jogado nos cestos existentes na área das piscinas.
- 8) Estão proibidas brincadeiras que ponham em risco a integridade física ou gerem constrangimentos aos usuários das piscinas.
- 9) É proibido usar colchões infláveis ou similares dentro das piscinas.
- 10) É proibida a presença de animais domésticos na área das piscinas.
- 11) É proibida a permanência de crianças na piscina de adultos.
- 12) A piscina infantil será de uso exclusivo para crianças de até 12 (doze) anos, filhos de condôminos ou seus convidados.
- 13) O condomínio não se responsabiliza por eventuais acidentes ocorridos na piscina infantil, cabendo aos pais e ou responsáveis o acompanhamento dos usuários, se julgar necessário.

CAPÍTULO XII DO ESPAÇO PARA ESPORTE E DO PLAY GROUND

- 1) Respeitadas as normas deste Regulamento, o uso do espaço para esporte é permitida aos titulares, seus dependentes e aos convidados, sendo porém proibida a prática de esportes fora dos locais apropriados.
- 2) O espaço para esporte será de uso comum, e as normas de uso serão estabelecidas pela administração do condomínio.
- 3) Competirá a administração, predeterminar os dias e/ou horários para a manutenção do espaço para esporte, interditando-lhes temporariamente o uso, salvo em casos de emergência, quando a interdição será imediata.
- 4) Os equipamentos do play ground serão de uso exclusivo para crianças de até 12 (doze) anos, filhos de condôminos ou seus convidados.
- 5) O condomínio não se responsabiliza por eventuais acidentes ocorridos na área do play ground, cabendo aos pais e ou responsáveis o acompanhamento dos usuários, se julgar necessário.

CAPÍTULO XIII DO SALÃO DE FESTAS



[Handwritten signatures]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



[Handwritten signature]
187

- 1) O salão de festas destina-se a eventos exclusivamente ligados aos condôminos e/ou seus familiares diretos, bem como a realização das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e reuniões dos Conselhos Fiscal. Após solicitação da reserva, será cobrada uma taxa de locação, sendo o valor a ser definido previamente e informado pela Administração. Na solicitação da reserva deverá estar explícito o número previsto de presentes e a finalidade a que se destina o evento.
- 2) No ato da reserva do salão de festas, (que deverá ser feita pessoalmente pelo condômino) que não poderá ser superior a 06 (seis) meses, será cobrada parcela de 50% (cinquenta por cento) do valor total da locação, sendo o restante cobrado até a data da realização do evento. No caso de haver desistência da locação, comunicada com menos de 30 (trinta) dias da data do evento, será retida a taxa de reserva 50% (cinquenta por cento) a título de multa.
- 3) Não serão aceitos eventos com finalidade comercial.
- 4) Nos eventos reservados aos condôminos e/ou seus familiares, será exigido cheque caução no valor a ser definido pela administração, para garantia de cobertura de eventuais danos à estrutura física do salão de festas. O cheque será recolhido 30 (trinta) dias antes do evento e devolvido após inspeção das dependências do salão.
- 5) A Administração do Condomínio reserva-se o direito de exigir contratação de seguranças por ela indicados, conforme o número de presentes e a finalidade do evento, com ônus integral para o contratante da festa.
- 6) A Administração não se responsabiliza por danos pessoais ou materiais ocorridos durante os eventos.
- 7) O trânsito de convidados estará restrito ao trajeto entre a portaria e o salão de festas.
- 8) Após às 22:00 horas deverá haver moderação na emissão de ruídos, conforme determina as leis municipais e federais.

CAPITULO XIV
SALAS DE GINÁSTICA

- 1) Respeitadas as normas deste Regimento, o uso das salas de ginástica é permitido aos moradores, dependentes e seus convidados.
- 2) É terminantemente proibida a presença de animais domésticos na sala de ginástica.
- 3) Os equipamentos das salas de ginástica e suas instalações não poderão ser utilizados por crianças menores de 12 (doze) anos de idade, salvo se acompanhadas diretamente pelos pais ou por adulto responsável. É proibido, do mesmo modo, o uso dos equipamentos por pessoas em traje de banho, sem camisa, de sandália ou chinelo ou em trajes inadequados. Recomenda-se o uso de toalha de rosto, durante os exercícios.

[Handwritten signature]

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Valinhos - SP

002602

12368-7-AA

12368-7-000001-050000-0913



RI 00028073



[Handwritten signature]
188

- 4) Os equipamentos das salas de ginástica não poderão ser deslocados para outras áreas do Condomínio
- 5) O usuário das salas de ginástica é responsável pela manutenção da ordem e da limpeza dos equipamentos e de suas instalações.

**CAPITULO XV
"LAN HOUSE"
(SALA DE COMPUTADORES)**

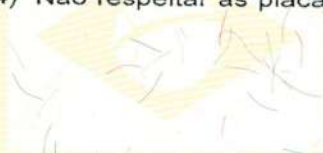
- 1) Os equipamentos do "lan house" serão de uso exclusivo para crianças maiores de 12 (doze) anos, filhos de condôminos ou seus convidados.
- 2) É proibida a instalação de jogos e programas sem autorização do condomínio.
- 3) O horário de funcionamento e as normas de uso serão estabelecidas pela administração do condomínio.

**CAPITULO XVI
BRINQUEDOTECA**

- 1) A brinquedoteca será de uso exclusivo para crianças menores de 12 (doze) anos, filhos de condôminos ou seus convidados.
- 2) Todo equipamento, como brinquedos, jogos, livros, serão exclusivamente das dependências da brinquedoteca, não podendo ser retirado em hipótese alguma.
- 3) Todo o material deverá ser guardado nos devidos lugares, após serem utilizados.
- 4) O horário de funcionamento e as normas de uso serão estabelecidas pela administração do condomínio.

**CAPÍTULO XVII
DA DISCIPLINA E PENALIDADES**

- 1) Deverá ser eleita pelo Conselho Fiscal uma Comissão de Ética e Disciplina, com no mínimo 03 (três) condôminos com mandato idêntico ao do Síndico, podendo ser reeleita.
- 2) Todos os condôminos tem o direito e o dever de comunicar fatos ocorridos no condomínio que venham contra os bons costumes ou que estejam prejudicando individual ou coletivamente o condomínio. Esta comunicação deverá ser feita obrigatoriamente por escrito e entregue a administração. *[Handwritten mark]*
- 3) Fatos que venham a colocar em risco vidas de pessoas, como por exemplo: velocidade acima de 20 km/h, pessoas dirigindo veículos sem habilitação, ou qualquer ato nas vias internas do condomínio, será considerado falta grave.
- 4) Não respeitar as placas ou uso inadequado das instalações, será considerado falta *[Handwritten mark]*



[Handwritten signatures and marks]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL



RI 00028073



[Handwritten signature]
187

grave.

- 5) Não respeitar os funcionários ou pessoas prestadoras de serviços ao condomínio, submetendo-os a qualquer tipo de humilhação será considerado falta grave.
- 6) Quando comprovado qualquer estrago, mal uso, descaso com materiais ou instalações do patrimônio do condomínio, deverá o responsável, em primeira instância arcar com os prejuízos decorrentes, e posteriormente poderá ser advertido por escrito ou incorrer em outras penalidades a serem definidas pela Comissão de Ética e aprovados pela administração.
- 7) Os casos comprovados de vandalismo serão considerados faltas graves.
- 8) É proibido o uso de armas de fogo ou espingardas de pressão ou qualquer tipo de armadilha nas áreas comuns do Condomínio.
- 9) Fica proibido o uso das áreas comuns do condomínio para guardar ou depositar materiais ou resíduos de qualquer natureza.
- 10) Fica proibida a entrada de animais de quaisquer espécies e porte nas áreas sociais do condomínio.
- 11) Será exigido, dentro das dependências do condomínio, o respeito, a boa conduta, os bons costumes e o bem estar dos condôminos, suas famílias e convidados.
- 12) Horário de Silêncio: Deverá ser respeitado após as 22:00 horas conforme legislação municipal e federal. O barulho de qualquer natureza, tais como, festas, que venham a perturbar os moradores vizinhos será considerado falta média.
- 13) Sujar rua por movimentação de terras, entulhos ou produtos químicos, que deverá ser limpa até o final do expediente pelo originador do fato. O não cumprimento será considerado falta grave.
- 14) Toda ocorrência que venha a infligir qualquer norma da Convenção do Condomínio, ou seu Regimento Interno, deverá ser analisada pela Administração e pelo Conselho Fiscal. Esta comissão deverá investigar o ocorrido e nos casos em que houver evidências suficientes para identificar o condômino responsável, deverá determinar à administração que cobre multa financeira ao condômino infrator, até o limite estabelecido na Convenção de Condomínio. Caberá ao síndico fazer cumprir a deliberação da Comissão, informando ao infrator o valor da multa que será somado a taxa condominial do próximo mês.
- 15) Fica vedado ao condômino, seus convidados, serviçais e prepostos, depositar nas áreas comuns do condomínio, qualquer tipo de produtos, detritos ou lixo, sejam orgânicos, não orgânicos, ferrosos e outros de quaisquer naturezas.

CAPÍTULO XVIII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

[Handwritten signature]



RI 00028073



190

- 1) O uso de instrumentos musicais e de aparelhos sonoros, deve ser feito com resguardo do direito ao repouso dos demais condôminos e nos limites de horário estabelecidos pelo Conselho Fiscal, exceto no salão de festas.
- 2) Deverá o condomínio ser ressarcido por qualquer prejuízo que venha a ser causado por condôminos, dependentes ou convidados, pelo uso indevido dos equipamentos comuns ou pela quebra ou inutilização de peças decorativas, vegetação ou material de segurança.
- 3) O locatário deverá preencher o documento de identificação na secretaria do condomínio, identificando os moradores.
- 4) Os casos omissos ou não previstos por este Regimento Interno, serão resolvidos pela Administração, Conselho Fiscal ou pelo poder judiciário. Fica eleito o Foro da Comarca de Valinhos/SP, para nele dirimir eventuais dúvidas e questões, oriundas deste Regimento Interno.
- 5) Compete a Administração do Condomínio:
 - a) cumprir, fazer cumprir este Regimento Interno e a Convenção de Condomínio;
 - b) resolver, com força normativa, os casos omissos do Regimento Interno; e
- 6) As disposições contidas no presente Regimento Interno, obrigam-se todos os condôminos, seus herdeiros ou sucessores, a título universal ou similar.

Uma cópia deste regimento interno, será entregue para cada condômino/ocupante de unidades autônomas e afixado em lugar visível do condomínio, para conhecimento geral.

Valinhos/SP, 17 de setembro de 2.013..

P/CORTIZ CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

Marlene de Fátima Cortiz

TESTEMUNHAS:

1ª *X Cristine Souza Nascimento*
 NOME: Cristine Souza Nascimento
 RG: 45.426.538-4 SSP/SP

2ª *X Maria Gilene Firmino Lima*
 NOME: Maria Gilene Firmino Lima
 RG: 15.306.622-2

CORTIZ/RESID CHIARI
 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

TABELÃO DE NOTAS - VENTURA
 Valtier Ventura - Tabelião

Rua José Milani, 255
 Valinhos - SP
 Fone: (19) 3871-2078

Reconheço por semelhante as firmas de **MARIA GIRENE FIRMINO LIMA, CRISTINE SOUZA NASCIMENTO e MARLENE DE FÁTIMA CORTIZ**, as quais conferem com os padrões de rotulagem da serventia. Valinhos, 17 de setembro de 2013.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE

COMARCA DE VALINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO

Antonio Ilson da Silva Mota

OFICIAL

CERTIFICO que, conforme prenotação registrada nesta Serventia esta cópia reprográfica, no total de 13 folhas, fazem parte da prenotação nº 36.102, datada de 04 de Outubro de 2013, registrada em 11 de Novembro de 2013.

CERTIFICO MAIS que a presente é extraída em forma reprográfica nos termo do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo a Certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienação, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

DOU FÉ. Valinhos, 27 de Novembro 2013.

O (a) Substituto (a) do Oficial

Mariana de Toledo Piza
Substituta do Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE VALINHOS

A importância correspondente aos
selos foi recolhida por verba
conforme **Guia 1886/2013**

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE VALINHOS

EMOLS	23,13
ESTADO	6,57
IPESP	4,87
R. CIVIL	1,22
T. J.	1,22
TOTAL	37,01

Selos e Taxas
Recolhidas por verba