

Juliano
2461-9394
9248-8656

144

MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

CAPÍTULO I

Do Condomínio

ARTIGO 1. O condomínio Residencial Villa Carioba, situado em Americana/SP, composto de partes indivisíveis de propriedade condominial e de unidades autônomas de propriedade exclusiva, reger-se-á por esta Convenção e pelo Regimento interno, bem como pelas disposições legais aplicáveis.

ARTIGO 2. O condomínio é constituído de partes comuns, indivisíveis e de imóveis de uso exclusivo dos condôminos.

ARTIGO 3. Constituem-se partes indivisíveis de propriedade comum, aquelas inalienáveis e indivisíveis, indissolavelmente ligadas às unidades autônomas e que, ademais das enumeradas no artigo 3º da Lei número 4591 de 16 de dezembro de 1964, são, de modo especial as seguintes: duas portarias (sendo uma simples com guarita e WC e outra com guarita, WC, depósito e vestiários masculino e feminino com dois WC e um chuveiro cada um), salão de festas (contendo cozinha, dois AC/WC para deficientes, três WC femininos e três WC masculinos), templo, passarelas, três quiosques, duas quadras de tênis, uma quadra poliesportiva, coqueira, playground, fonte, vias de circulação interna, jardins e reservatório de água elevado, enfim, tudo aquilo que pela sua própria natureza for de uso comum dos condôminos.

3.1 Os imóveis de uso exclusivo dos condôminos, denominados unidades, assim designados:

- QUADRA "A": 23 (vinte e três) unidades, numeradas de 1 a 23;
- QUADRA "B": 25 (vinte e cinco) unidades, numeradas de 1 a 25;
- QUADRA "C" 21 (vinte e um) unidades, numeradas de 1 a 21;
- QUADRA "D" 25 (vinte e cinco) unidades, numeradas de 1 a 25;
- QUADRA "E" 12 (doze) unidades, numeradas de 1 a 12;
- QUADRA "F" 15 (quinze) unidades, numeradas de 1 a 15;
- QUADRA "G" 42 (quarenta e dois) unidades, numeradas de 1 a 42;

conforme descrito no Memorial de Incorporação.



ARTIGO 4. O condomínio terá sede na Comarca de Americana

CAPÍTULO II

Da Destinação das Unidades Autônomas

ARTIGO 5. As unidades autônomas destinar-se-ão à edificação de uma residência em cada uma delas, vedada terminantemente qualquer utilização que não seja exclusivamente residencial, observadas as seguintes disposições:

a) em cada unidade autônoma, não será construída mais de uma casa de moradia, estando nela compreendida moradia, edícula e garagem. É proibida, portanto a construção de prédio não residencial e de prédios de apartamentos ou para habitação coletiva. Essa casa, que não poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) não será usada, nem adaptada e nem permitida para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros não residenciais, de forma a nunca se exercerem nela comércio ou indústria de qualquer natureza, nem na mesma instalados colégio ou estabelecimento de ensino, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clubes, etc., ou quaisquer outros estabelecimentos de fins lucrativos ou assistenciais, nem mesmo servir de base para estas atividades nas imediações.

b) poder-se-à unir duas ou mais unidades contíguas, de modo a formar um ou mais imóveis. Todas as obrigações pactuadas nesta convenção continuarão a ser aplicadas aos lotes resultantes além das seguintes restrições especificadas para a composição e/ou desdobramento de unidades contíguas, abaixo especificadas:

b.1) para lotes contíguos por divisa lateral será obrigatoriamente mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser efetuada unicamente por testada de frente.

b.2) para unidades contíguas por quaisquer divisa só será permitida a construção de uma única habitação, porém, em caso de desdobramento, devem ser respeitados os recuos mínimos previstos no item d) do presente ARTIGO.

c) ocorrendo a retificação, por união ou redivisão de unidades, fica obrigado o respectivo condômino a comunicá-la ao síndico, por escrito, para os fins do previsto no ARTIGO 41.

d) a construção obedecerá os seguintes recuos mínimos: 5,00 (cinco metros) da frente do terreno, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de ambas as divisas laterais desde que haja aberturas ou vielas. Todos os recuos serão contados das divisas até a alvenaria.

d1) nas quadras "A" e "B" deverá haver recuo de 2(dois) mts de fundo nas unidades.

d2) nas quadras "A" e "B" o recuo frontal será de 3(três) mts, no mínimo.

e) em unidades de esquina, a construção obedecerá os mesmos recuos especificados no sub-item d, considerando-se, para tal fim como frente do lote a sua menor testada.

f) fica proibido, em todo o Condomínio, o corte de árvore salvo em condições especiais depois da aprovação pela Comissão de Obras.

g) não será permitida a construção de muros ou muretas ou cercas quer nas divisas laterais ou na testada até o limite dos recuos obrigatórios. Será permitida no entanto, a existência de cerca viva, de altura não superior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros),

IMÓVEIS E
ANGELISTA
AUTORIZADA
IA - SP
SOBRE

REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº
1 8 4 0 2 1

nas divisas das unidades.

i) os encanamentos de água pluvial e esgoto poderão atravessar a unidade autônoma dentro de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais, pelo que o condômino ou titular de direitos fica obrigado a permitir a passagem, assim como o escoamento canalizado das unidades vizinhas, quando a conformação destas assim o exigir. Na hipótese desta cláusula, o condômino dominante deverá, após os serviços realizados no lote vizinho recompor integralmente as condições originais do mesmo quando especificadas nas propostas.

j) qualquer construção (inclusive reconstrução, reformas ou aumentos) só poderá ser feita depois de aprovada pelo Síndico, Comissão de Obras e pela Prefeitura Municipal, e obtido o alvará de licença, devendo obedecer os regulamentos estaduais e municipais vigentes ao tempo da construção, além dos regulamentos estipulados nesta convenção.

l) Após a expedição do alvará de licença será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais ou uso do guarda da obra, provido de bacia sanitária, o qual deverá ser demolido se a construção não for iniciada no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de expedição do referido alvará de licença. O barracão deverá ser demolido no prazo máximo de 30 dias após o término da obra.

m) São proibidos letreiros e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações salvo anúncios referentes a venda ou locação de imóvel e desde que tenham a dimensão máxima de 60 cm. por 40m.

n) deverão ser observados todos os regulamentos e restrições determinados pelas autoridades.

CAPITULO III

Do Sistema de Distribuição de Água, Energia Elétrica e Gás.

ARTIGO 6. O sistema é composto pela rede tronco de distribuição de água potável fornecida pela Concessionária Pública, cuja medição é única e se encontra na entrada do Condomínio. Cada residência será servida por um ramal a partir da linha de distribuição do condomínio.

Parágrafo Único: a partir do momento em que houver medição individual (fornecida pela Concessionária) em cada moradia, fica o Condomínio responsável apenas pelo consumo das partes comuns.

Parágrafo Segundo: As mesmas condições se aplicam aos serviços de gás e energia elétrica.

Cada proprietário se obriga a pagar as quotas estabelecidas nos aparelhos de medição que são colocados em cada propriedade.

CAPITULO IV

Do Sistema de Água Pluviais e Esgotos

[Handwritten signature]



IMÓVEIS E ANEXOS
Engelista
Autorizada

H

ARTIGO 7. O sistema de água pluviais é composto pela rede de captação, dutos e valetas.

a) a manutenção das galerias de águas pluviais nas áreas de propriedade comum é de responsabilidade do Condomínio.

b) a construção e manutenção do sistema de captação de águas pluviais em cada lote é de responsabilidade exclusiva de cada proprietário, não sendo permitida em hipótese alguma a sua disposição junto ao meio-fio através de valetas.

c) no caso de opção ou necessidade de execução de sistema de drenagem nos lotes, o mesmo deverá obedecer às normas internas do Condomínio para construção.

ARTIGO 8. O sistema de esgotos será construídos pelo condomínio.

a) quando houver condições ele será despejado na rede pública.

b) O condomínio usará de fossas sépticas ou qualquer outros meios necessários para a recepção do sistema de esgoto, até se realizar o apontado no ARTIGO 8,p.a.

c) o pagamento será feito proporcionalmente a cobrança do consumo de água.

CAPITULO VI

Da Destinação das Partes de Uso Comum

ARTIGO 9. As áreas e coisas de propriedade, posse e uso comum serão utilizadas pelos condôminos de maneira a não causar dano ou incomodo aos demais condôminos ou moradores nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas por todos.

a) é defeso de qualquer condômino:

a.1) utilizar-se em proveito próprio e exclusivo, dos serviços dos empregados do condomínio, durante o horário normal de trabalho dos mesmos;

a.2) efetuar qualquer alteração nas áreas e coisas de uso comum, sem autorização unânime dos demais condôminos;

a.3) depositar por mais de 48 (quarenta e oito) horas, todo e qualquer material, como de construção e entulho no sistema viário do Condomínio;

a.4) embaraçar, por qualquer forma o uso das áreas e coisas comuns.

MÓVEIS E ANEXOS
regulamentada
-SP

REGISTRO DE IMOVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021

CAPITULO VII

Da Administração

ARTIGO 10. O condomínio será administrado por um síndico, proprietário, condômino ou titular de direitos sobre unidade autônoma eleito bianalmente pela Assembléia Geral Ordinária, pelo voto da maioria dos condôminos presente, podendo haver reeleição.

ARTIGO 11. Compete ao Síndico:

a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e bem

assim praticar os atos de defesa dos interesses comuns nos limites da Lei e desta convenção;

b) exercer os atos da administração interna do condomínio no que respeita à segurança, às normas de boa vizinhança e ao bom desempenho dos serviços de utilidade comum;

c) admitir e demitir empregados do condomínio, bem como convencionar e distribuir os trabalhos que tenham que realizar;

d) arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes a devida aplicação;

e) movimentar a conta bancária do Condomínio;

f) convocar a Assembléia Geral;

g) remeter a cada condômino ou titular de direitos sobre unidade autônoma, trimestralmente, as contas do Condomínio;

h) ordenar a realização das obras que se façam necessárias ao funcionamento do condomínio, desde que seu custo Não exceda a 20 (vinte) salários mínimos regionais ou mediante prévia autorização da Assembléia Geral em que o seu custo exceda aquele valor;

j) cumprir e fazer cumprir esta convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral;

k) recolher pontualmente os tributos incidentes sobre o imóvel e que sejam responsabilidade do Condomínio;

l) praticar todos os demais atos que lhe sejam atribuídos pela Lei, por esta Convenção e pelo Regimento Interno.

ARTIGO 12. Dos atos do Síndico caberá recurso à Assembléia Geral, que deverá ser interposto no prazo de 15 (quinze) dias da data em que tiver sido praticado o ato impugnado, conhecido e julgado pela primeira Assembléia Geral que se reunirá após a interposição do recurso.

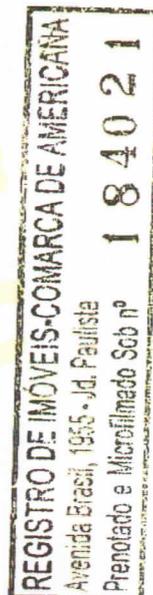
ARTIGO 13. A função do Síndico, não será remunerada.

ARTIGO 14. O síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes à Assembléia Geral, para este fim especialmente convocada.

ARTIGO 15. Não poderá ser eleito para Síndico, o condômino que estiver em atraso com o cumprimento de suas obrigações condominiais ou houver sido cobrado judicialmente por contribuições não pagas nas épocas devidas.

ARTIGO 16. A administração financeira do Condomínio deverá ser devidamente contabilizada, em livros apropriados ou fichas de contabilidade, arquivados todos os documentos a ele relativos, incumbido ao Síndico manter dita contabilidade e os arquivos em dia e ainda a guarda e conservação dos mesmos.

ARTIGO 17. Os seguros conta acidentes do trabalho ou outros que sejam devidos por lei ou por deliberação dos condôminos tomada em Assembléia Geral, deverão ser contratados pelo Síndico em Companhia Seguradora idônea, ficando o Síndico responsável pela manutenção dos aludidos seguros em dia.



ARTIGO 18. Em nenhuma hipótese poderá o Síndico deixar de arrecadar as multas impostas pela presente convenção, sob pena de ficar pessoalmente responsável por elas.

CAPITULO VIII

Do Conselho Consultivo

ARTIGO 19. O conselho Consultivo será composto de três membros, todos condôminos ou titulares de direitos sobre unidade autônoma, eleitos bienalmente pela assembléia Geral Ordinária, por maioria de votos, com alternância de dois anos.

ARTIGO 20. Ao Conselho Consultivo compete:

- a) assessorar o Síndico na solução das questões que digam respeito ao Condomínio;
- b) examinar a prestação de contas do Síndico e emitir parecer sobre elas, antes de ser convocada a Assembléia Geral;

Parágrafo único: As deliberações do Conselho Consultivo serão lavradas em ata em livro próprio.

ARTIGO 21. Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo aqueles que não poderiam ser eleitos Síndico.

ARTIGO 22. A função de Conselheiro Consultivo não será remunerada.

ARTIGO 23. Em caso de impossibilidade do Síndico de exercer suas funções, um dos membros desse Conselho assumirá interinamente o papel de Síndico.

Parágrafo único: Este membro será indicado pelo próprio Síndico

CAPÍTULO VIII

Da Comissão de Obras

ARTIGO 24. A comissão de Obras será composta de cinco membros todos Condôminos ou titulares de direitos sobre unidade autônoma eleitos bienalmente pela Assembléia Ordinária por maioria de votos, exceção feita ao responsável técnico.

ARTIGO 25. A comissão de Obras compete:

- a) aprovar os projetos dos sistemas de tratamento de esgoto e disposição de efluentes;

[Handwritten signature]

COPIA
FOTOGRAFADA
EM
ANEXOS
SP

REGISTRO DE IMOVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021

7/2

150

- b) aprovar os projetos de construção de moradia;
- c) acompanhar as construções descritos nos itens a e b;
- d) assessorar o Síndico na solução de toda e qualquer questão que diga respeito às obras civis do Condomínio ou que a estas estejam relacionadas.

Parágrafo Único: Das deliberações da Comissão de Obras será lavrada ata em livro próprio.

- e) são membros da comissão de obras:
 - 1) o Síndico;
 - 2) três condôminos ou titulares de direitos da unidade autônoma, eleitos bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária por maioria de votos;
 - 3) o responsável técnico pela aprovação do condomínio até que haja construção em todas as unidades, após isso um profissional devidamente habilitado pelo C.R.E.A. ?

ARTIGO 26. Não poderão ser eleitos para a Comissão de Obras aqueles que não poderiam ser eleitos Síndico.

ARTIGO 27. A função dos componentes da Comissão de Obras não será remunerada, exceto o responsável técnico.

CAPÍTULO IX

Da eleição do Conselho Consultivo e da Comissão de Obras

ARTIGO 28. Os mandatos dos membros do Conselho Consultivo e da Comissão de Obras serão de dois anos.

ARTIGO 29. De modo a não haver descontinuidade na Administração do Condomínio, no ano da eleição do Síndico serão eleitos dois membros da Comissão de Obras e um membro do Conselho Consultivo. Na Assembléia Geral Ordinária do ano seguinte serão eleitos dois membros para o Conselho Consultivo e um membro para a Comissão de Obras.

CAPÍTULO X

Da Assembléia Geral

ARTIGO 30. A Assembléia Geral é a reunião dos condôminos ou titulares de direito sobre unidade autônoma, convocada e instalada na forma desta convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio.

Parágrafo único: compete privativamente à Assembléia Geral:

- a) nomear e destituir o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e da Comissão de Obras;
- b) analisar anualmente a prestação de contas do Síndico e deliberar sobre ela;
- c) alterar ou reformar a presente convenção;

REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARTEIRO DE AMERICANA
 Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
 Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021

ANEXOS
 elista
 zada

d) aprovar orçamento e autorizar a execução de obras que interessem à estrutura do Condomínio e cujo custo esteja orçado em importância superior a 20 (vinte) vezes o salário mínimo regional;

e) conhecer e julgar os recursos contra atos do Síndico;

f) deliberar sobre o preenchimento da vaga no cargo de Síndico, Conselheiro Consultivo ou Comissão de Obras;

g) deliberar sobre as contribuições ordinárias ou extraordinárias com que os condôminos concorrerão para o pagamento das despesas condominiais;

h) dissolver o Condomínio.

ARTIGO 31. A Assembléia Geral reunir-se-á, na cidade de Americana, ordinariamente dentro da primeira quinzena do mês de dezembro de cada ano e extraordinariamente sempre que convocada pelo Síndico ou por condôminos que representem no mínimo um quarto (1/4) do Condomínio, sempre que os exigirem os interesses condominiais.

ARTIGO 32. A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada dirigida aos condôminos no endereço que, para este fim houverem fornecido ou a sua falta aquele constante do compromisso de venda e compra devendo medir pelo menos doze dias entre a data da postagem da carta na Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e a realização da Assembléia.

Parágrafo Único: Da convocação deverão constar obrigatoriamente:

a) o local, dia e hora da reunião; e

b) a ordem do dia e o "quorum" para a respectiva deliberação.

ARTIGO 33. A Assembléia instalar-se-á, em primeira convocação com a presença de Condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do Condomínio e, em segunda convocação, no mesmo dia e local, 30 min. após a primeira convocação, com qualquer número de participantes, independentemente de qualquer notificação.

ARTIGO 34. Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais da unidade pertencentes a cada condômino ou titular de direitos sobre a unidade autônoma, duplicando-se o peso do voto para as unidades onde houver construção executada, com o respectivo "habite-se" concedido, não podendo votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais.

Parágrafo Único: As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria dos condôminos presentes, exigindo-se entretanto, o voto de, no mínimo 2/3 (dois terços) do total das unidades para deliberar sobre:

a) alteração da convenção e do regimento interno;

b) destituição de membro de Conselho Consultivo.

c) destituição de membro da Comissão de Obras.

ARTIGO 35. A Assembléia Geral será presidida por um condômino que não seja o Síndico, eleito pelos presentes, ao qual se incumbirá a escolha de outro condômino para secretariar os trabalhos.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARUARCA DE AMERICANA
 Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
 Prenotado e Microfilmado Sob nº
 184021

IMÓVEIS E ANEXOS
 Registrada
 orizada

- ARTIGO 36.** Compete à Assembléia Geral Ordinária:
- apreciar as contas do Síndico e deliberar sobre elas;
 - discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro a aprovar as verbas para as despesas do condomínio, compreendendo as de conservação do imóvel, manutenção dos seus serviços e outras correlatas;
 - eleger o Síndico;
 - eleger o conselho consultivo;
 - eleger os componentes da Comissão de Obras;
 - fixar os fundos de reserva facultativos;
 - aprovar verbas destinadas à constituição de um fundo de reserva obrigatório;
 - deliberar a respeito de recursos apresentados contra atos do Síndico.

ARTIGO 37. Os condôminos ou titulares de direitos sobre unidades autônomas poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais através de procuradores autorizados desde que os mesmos sejam também Condôminos.

Parágrafo Único: Na hipótese de uma unidade pertencer a mais de um Condômino, os co-proprietários escolherão entre si, o que deverá representá-los na Assembléia Geral

ARTIGO 38. As deliberações da Assembléia Geral constarão de ata lavrada em livro próprio, logo após a reunião, assinada pelos Condôminos presentes e registrada em Cartório Publico. Uma cópia da Ata da Assembléia será enviada pelo Síndico através de carta no prazo de 15 (quinze) dias, a todos os Condôminos

CAPITULO XI

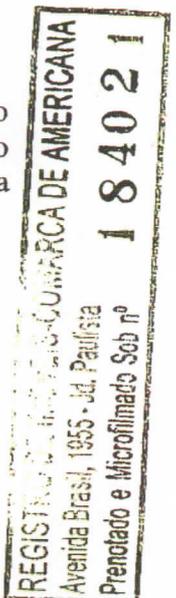
Do Exercício Financeiro e do Orçamento

ARTIGO 39. O Exercício financeiro coincidirá com o ano civil, incumbindo-se ao Síndico, até o dia 30 de novembro de cada ano, preparar o orçamento para o próximo Exercício, estimando a despesas e fixando a receita a fim de serem objeto da deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 40. Constituem despesas condominiais:

- os prêmios de seguro;
- os tributos incidentes sobre as partes indivisíveis do imóvel;
- os salários e encargos trabalhistas devidos aos empregados do condomínio;
- as despesas de conservação e manutenção das partes de uso comum;
- as despesas derivadas do consumo de luz, força, água e segurança das partes indivisíveis;
- as demais despesas aprovadas pela Assembléia Geral.

ARTIGO 41. A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos e titulares de direito sobre as unidades autônomas, aprovadas pela Assembléia e arrecadadas na forma prevista neste capítulo.



ARTIGO 42. Cada Condômino concorrerá para o pagamento das despesas, recolhendo a parte que lhe couber em rateio, segundo a fração ideal de terreno de que seja titular.

Parágrafo Único: As quotas condominiais de cada Condômino serão mensais, vencíveis até o dia 15 (quinze) de cada mês.

ARTIGO 43. As contribuições não pagas nos respectivos vencimentos serão acrescida de 2% (dois por cento) e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da sua cobrança judicial por ação executiva.

Parágrafo Único: Se, entre os vencimentos da prestação e a data de seu pagamento, mediar período igual ou superior a 2 meses, o valor da contribuição será corrigido monetariamente segundo os índices aprovados pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral, tomando-se como base o índice relativo ao meses do vencimento e calculando-se os juros e as multas sobre o valor corrigido.

ARTIGO 44. As mesmas disposições do ARTIGO 42, sujeitarão as contribuições extraordinárias e as contribuições para o Fundo de reserva aprovadas pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único: O montante de multas advindas das cotas condominiais reverterão para a receita anual do Condomínio, enquanto o de multas do Fundo de Reservas, a este reverterá.

CAPITULO XII

Das Penalidades

ARTIGO 45. O condômino que violar as disposições contidas no ARTIGO 5 e 8 supra, ficará sujeito ao embargo da obra por parte do Condomínio e se sujeitará a pagar uma multa de 200 UFIR, além de ser compelido a desfazer a obra ou refazê-la ou ainda replantar três árvores para cada cortada sem autorização, conforme o caso.

Parágrafo Único: No caso de má conservação de jardins internos e de cercas vivas, a multa em questão poderá ser reduzida pelo Síndico em até 80% (oitenta por cento).

ARTIGO 46. O Condômino que violar as disposições desta Convenção ou do Regimento Interno, ficará sujeito a multa de 60 UFIR.

ARTIGO 47. A competência para a aplicação das multas será da Comissão de Obras, devendo o pagamento da multa ser efetuado com a próxima contribuição que se vencer.

Parágrafo Único: Poderá o infrator recorrer da decisão à Assembléia Geral Extraordinária. Para tanto deverá solicitar ao Síndico a convocação da Assembléia Geral Extraordinária de acordo com os ARTIGOS 31 e 32, em carta protocolada, devendo tal Assembléia ser realizada 45 dias após a data da postagem da multa aplicada.

ARTIGO 48. As multas não pagas na época devida, aplicar-se-ão as combinações estipuladas pelo ARTIGO 43 e seu parágrafo único.

[Handwritten signatures]

SOX
ANEXOS

REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021

ARTIGO 49. As multas previstas neste capítulo reverterão em benefício do Fundo de Reserva do Condomínio.

ARTIGO 50. O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelo dano causado.

ARTIGO 51. O condômino ou titular de direitos sobre a unidade autônoma, será responsável pelos atos praticados por seus empregados, propostos ou qualquer pessoa que seja ocupante da unidade autônoma.

CAPÍTULO XIII

Das disposições Gerais e Transitórias

ARTIGO 52. A presente convenção e o regimento interno só poderão ser alterados pelo voto dos condôminos ou titulares de direitos sobre unidade autônoma que representem pelo menos 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno.

ARTIGO 53. A dissolução do condomínio somente poderá ser deliberada pelo voto da unanimidade dos condôminos ou titulares de direito sobre unidades autônomas.

ARTIGO 54. A presente Convenção obriga a todos os Condôminos ou titulares de direitos sobre unidades autônomas, bem como seus herdeiros ou sucessores e passará a vigorar a partir da data do seu registro no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Americana.

ARTIGO 55. A decisão dos casos omissões é de competência da Assembléia Geral Extraordinária, par a tal convocada, nos termos dos ARTIGOS 31 e 32.

CAPÍTULO XIV

Do Registro

ARTIGO 56. Que ela OUTORGANTE autoriza o senhor oficial do competente Registro de Imóvel a proceder aos registros cabíveis em face a presente Convenção do Condomínio, atribuindo ao mesmo, para efeitos legais, o valor de R\$ ().

REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021

DO REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I

Do Síndico.

ARTIGO 1. Na qualidade de dirigente responsável por todos os serviços de interesse comum, o Síndico, juntamente com o Conselho ou Comissão de Obras dependendo da natureza da questão, tomarão conhecimento e solucionarão os assuntos não expressamente tratados na Convenção Condominial, e neste Regimento Interno, bem como os que envolvem a aplicação ou interpretação dos citados preceitos.

Parágrafo Único: Para quaisquer reclamações ou sugestões, será mantido na portaria do Condomínio, um livro especial para este fim. É dever de todos os condôminos colaborar para o bom funcionamento do condomínio, registrando no livro próprio todas as reclamações ou sugestões, ou enviando-as em carta registrada a/c do Síndico cujo nome e endereço constarão nas atas de eleição do mesmo. Porém, não serão atendidas reclamações verbais ou telefônicas.

CAPÍTULO II

Zelador

ARTIGO 2. Ao zelador como executor das ordens e instruções do Síndico, cumpre atender com solicitude aos condôminos e ocupantes, assim como promover a boa ordem do imóvel e o bom andamento dos serviços e atribuições dos respectivos funcionários, sendo vedado ao mesmo executar serviços particulares aos condôminos ou que não sejam de interesse do Condomínio.

ARTIGO 3. Ao zelador cabe:

- a) fazer fiscalizar e orientar a entrada e saída de pessoas e de qualquer volume e mobílias;
- b) distribuir a correspondência do Condomínio, observando-se que:
 - b.1) quando se tratar de correspondência registrada ou de cuja entrega se exija recibo por parte do funcionário do Condomínio, será devidamente anotada, em livro próprio, do qual o destinatário assinará a carga do recebimento.
 - b.2) toda e qualquer correspondência a ser distribuída pelo zelador será previamente carimbada com o nome do Condomínio e a data do seu recebimento.
- c) coordenar os trabalhos dos empregados do Condomínio;
- d) exercer as funções que lhe sejam atribuídas pelo Síndico.

CAPÍTULO III

[Handwritten signature]

VEIS E ANEXOS
esta da



2/13

156

Proibições no Interesse Comum

ARTIGO 4. Além das constantes da Convenção de Condomínio, são expressamente estabelecidas as seguintes proibições, aplicáveis a toda e qualquer pessoa que se utilize do imóvel, ou de alguma de suas unidades autônomas, ainda que seja em caráter temporário ou na condição de simples transeunte:

- 1) alterar, prejudicar ou danificar qualquer das partes, dependências e instalações comuns;
 - 2) colocar anúncios, cartazes, inscrições ou qualquer outro sistema de publicidade;
 - 3) usar, alugar, sublocar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, qualquer unidade autônoma, para outros fins que não sejam estritamente residenciais, assim como para as pessoas que exercitem qualquer atividade importante em violação do nível moral, da segurança, ou do funcionamento normal e regular do condomínio;
 - 4) ter ou usar instalação material, aparelho ou substância, inflamável, explosiva, odorífera, esfumagante etc., suscetível de, por qualquer maneira afetar a saúde, segurança, sossego e tranquilidade do Condomínio e de seus ocupantes;
 - 5) instalar aparelhos transmissores de rádio e outros aparelhos que possam interferir nos rádios e nos televisores;
 - 6) embarçar o uso das vias de comunicação ou lançar-lhe detritos, águas ou impurezas, ou tráfegar por eles com veículo ruidosos, ainda que destinados à recreação ou treinamento;
 - 7) efetuar o desembaraço do lixo a não ser envolto em sacos plásticos hermeticamente fechados e colocados em recipiente apropriado;
 - 8) usar alto-falante, rádio, vitrola, máquinas, transmissores, instrumentos ou aparelhos sonoros, em altura de volume que cause incômodo aos demais condôminos;
 - 9) transgredir, no interior do Condomínio, as devidas regras de urbanidade, respeito mútuo, educação e prudência;
 - 10) desobedecer qualquer decisão, ordem e instrução regular do Síndico;
 - 11) agir de modo descortês, desacatar ou agredir quaisquer funcionários ou empregados do condomínio;
 - 12) causar aglomeração, vozerio, tumulto, ou reunião excessivamente ruidosa inclusive no interior da unidade autônoma;
 - 13) contribuir de qualquer maneira para a obstrução, uso indevido, danificação, má conservação ou má limpeza das partes comuns do Condomínio;
 - 14) depositar, mesmo que seja a título precário quaisquer objetos as áreas comuns.
- Os objetos aí encontrados serão recolhidos pelo zelador, não assumindo o mesmo, qualquer responsabilidade sobre perdas ou danos dos mesmos.

ARTIGO 5. A administração do Condomínio regulamentará o uso da água, fora das necessidades normais de utilização e irrigação, como por exemplo, piscinas.

CAPÍTULO V

Portaria

ARTIGO 6. O portão de entrada do condomínio permanecerá constantemente



ÓVEIS E ANEXOS
Zelador

REGISTRO DE IMOVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prentado e Microfilmado Sob nº 184021

fechado, havendo um porteiro durante 24 horas. Os condôminos se obrigam a respeitar as normas de segurança estabelecidas por firma especializadas que serão submetidas à assembléia geral.

CAPÍTULO VI

Isenção de Responsabilidades

ARTIGO 7. O Condomínio por si ou seus prepostos, não assume responsabilidade:

a) por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações, ou objetos que em qualquer circunstância ou ocasião sofram os condôminos.

Não responde, também, por objetos ou coisas confiadas a empregados do Condomínio;

b) por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os Condôminos, inquilinos ou ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;

c) pela interrupção eventual que se verificar no Condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de eletricidade, água, telefone e gás seja qual for sua causa.

CAPÍTULO VII

Uso das Unidades

ARTIGO 8. A utilização das unidades autônomas, fica estritamente sujeita aos preceitos da Convenção e do Regimento Interno, o que deverá constar dos contratos de locação, a fim de que os inquilino tomem expresse conhecimento das referidas normas e se obriguem a cumpri-las fielmente, sob responsabilidade dos respectivos condôminos, inclusive com referencia às multas. Caberá ao Síndico e/ou Conselho Consultivo o direito de proibir a entrada no Condomínio das pessoas cuja freqüência possa prejudicar-lhes o decoro, o nível moral e os bons costumes.

CAPÍTULO VIII

Mudanças

ARTIGO 9. Nas mudanças, os proprietários ou compromissários compradores ou inquilinos, deverão comunicar, por escrito, ao Síndico, por intermédio do zelador, assumindo inteira responsabilidade por acidente de qualquer espécie que dita mudança possa ocasionar. Essa comunicação será através do livro existente na portaria.

horario e dias de pagamentos

CAPÍTULO IX

Reformas

[Handwritten signatures]

ANEXOS
da
COPIS

REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021

ARTIGO 10. Nas reformas, os Condôminos deverão comunicá-las por escrito, ao Síndico, por intermédio do zelador assumindo inteira responsabilidade por qualquer acidente que dita reforma possa ocasionar. Essa comunicação será feita através do livro existente na Portaria. Quando a reforma provocar ruídos, essa deverá somente ser feita das 8:00 às 18:00 horas, sendo expressamente proibidos os trabalhos noturnos.

CAPÍTULO X

Casos Omissos

ARTIGO 11. Quando o Regimento Interno não for expresso a respeito da regra para a solução de qualquer questão surgida entre condôminos, entre alguns deles e o Condomínio ou entre Condôminos e o Síndico, a matéria será decidida na forma do ARTIGO 55 da Convenção do Condomínio.

Americana(SP), 11 de julho de 2005.

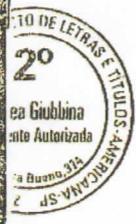
[Handwritten signatures and scribbles]

2º

2º

SEGUNDO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE AMERICANA - S.
Rua Vieira Bueno, 374 - CSP 13465-270 - Americana/SP - Fone/Fax: (19) 3761-2378
Bel. Newton Franco Sitrério de Toledo Tabelião

SEMELHANÇA
RAPH...
VERDADE.



REGISTRO DE IMÓVEIS-COMARCA DE AMERICANA
Avenida Brasil, 1955 - Jd. Paulista
Prenotado e Microfilmado Sob nº 184021