



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

## Piracicaba . SP

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

Para consulta,  
acesse:

<https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta>



Selo nº 1125163C304423049AX54P201

### 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PIRACICABA/SP

**CERTIFICA**, a pedido verbal do (a,s) interessado (a,s) que revendo o livro 3 de Registro Auxiliar deste Oficial de Registro de Imóveis, dele verificou constar o teor seguinte:

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3  
REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO Nº 9.254

DATA: 09/05/2016

Ficha: 01F

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - EDIFÍCIO FIGUEIRA** - Pelo requerimento datado de 25/04/2016, firmado em Piracicaba/SP, a pessoa jurídica denominada **CONSTRUPIRA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Rua Samuel Neves nº. 957, Jardim Europa, CNPJ nº. 47.768.551/0001-63, na qualidade de incorporadora do "**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIGUEIRA**", em Piracicaba/SP, situado na **Avenida Dois Córregos nº 2696**, cuja instituição ao regime de condomínio, com especificação de suas diferentes partes, foi registrada, nesta data, sob nº. 08 na matrícula 58.381, deste Registro, estabeleceu as cláusulas e condições que regerão o condomínio no referido edifício, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, elaborando a seguinte convenção: **CAPÍTULO PRIMEIRO - DA DISCRIMINAÇÃO, DETERMINAÇÃO DE FRAÇÃO E FINALIDADE DO EMPREENDIMENTO E VAGAS DE GARAGEM - Artigo 1º** - O condomínio cuja convenção ora se estabelece e por consequência os respectivos condôminos ficam submetidos ao regime estatuído pela legislação em vigor atinente à matéria, e, em especial pelas regras do Código Civil Brasileiro, constituindo-se de área de propriedade comum e áreas de propriedade exclusiva. **Parágrafo 1º** - Para os fins do que dispõe o art. 1.332 do Código Civil Brasileiro a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, extremadas uma das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; o fim a que as unidades se destinam, de acordo com projeto aprovado pela Municipalidade, assim se descreve: O empreendimento e cada uma das unidades autônomas compreendidas pelas edificações do condomínio, contendo cinco (5) blocos, com oito (8) pavimentos - térreo e sete (7) pavimentos tipo, totalizando 160 apartamentos, 32 apartamentos em cada bloco sendo 4 apartamentos por pavimento, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, tem destinação exclusivamente residencial, e a denominação de Condomínio EDIFÍCIO FIGUEIRA, com acesso entrada e saída pela Avenida Dois Córregos sob nº 2696. A cada unidade imobiliária cabe, como

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207113

11251-6-195001-210000-0220



FSC  
MISTO  
Papier  
FSC® C108034

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha: 01V <small>(verso)</small>
<p>parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns. <b>ÁREAS DE PROPRIEDADE E DE USO EXCLUSIVO</b> - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades que o condomínio possui, totalizando 160 apartamentos, sendo 4 apartamentos por andar localizadas do térreo ao 7º andar, em cada um dos blocos numerados de 01 a 05, com 32 apartamentos em cada bloco, e todas as instalações internas, encanamentos, tubulações e tronco, com as áreas e discriminações abaixo: BLOCOS: 5, 4, 3, 2 e 1 - Os blocos são numerados em ordem decrescente do 5 a 1, sendo o bloco 5 fica na parte da frente do terreno, próximo a guarita e o bloco 1 será o último, no final do terreno. Térreo: Apartamentos números 01, 02 03 e 04; 1º andar: Apartamentos números 11, 12, 13 e 14; 2º andar: Apartamentos números 21, 22, 23 e 24; 3º andar: Apartamentos números 31, 32, 33 e 34; 4º andar: Apartamentos números 41, 42, 43 e 44; 5º andar: Apartamentos números 51, 52, 53 e 54; 6º andar: Apartamentos números 61, 62, 63 e 64; 7º andar: Apartamentos números 71, 72, 73 e 74. Os apartamentos têm direito ao uso de 02 vagas indeterminadas de garagem, inserida na área comum de divisão proporcional do condomínio, sendo que o direito de uso será atribuído por sorteio em assembleia convocada para esse fim. Contem os apartamentos as seguintes áreas: <b>Apartamentos do pavimento Térreo = 20 unidades = 4 apartamentos em cada bloco.</b> Área privativa coberta de 70,5500 metros quadrados, Área privativa descoberta 7,7550 metros quadrados, Total área privativa 78,3050 metros quadrados, Área comum de 63,2462 metros quadrados, estando implícita na área comum o direito de uso de duas (2) vagas de garagens indeterminadas; Área total de 141,5512 metros quadrados; Fração ideal de 0,006432 no solo e nas demais partes comuns; Quota parte do terreno = 64,32 metros quadrados; <b>Apartamentos dos pavimentos Tipo = 4 apartamentos por pavimento em cada um dos blocos.</b> Área privativa de 70,5500 metros quadrados; Área comum de 61,2009 metros quadrados, estando implícita na área comum o direito de uso de duas (2) vagas de garagens indeterminadas; Área total de 131,7509 metros quadrados; Fração ideal de 0,006224 no solo e nas demais partes comuns; Quota parte do terreno = 62,24 metros quadrados. <b>APARTAMENTOS DO TÉRREO:</b> Cada apartamento</p> <p style="text-align: right;"><small>Continua na ficha 02</small></p>			



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Piracicaba . SP

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP: 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRONº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha: 02F
--------------------------------	-------------------	------------------	------------

contém 3 dormitórios sendo um suíte, sala de estar/jantar com sacada, hall de circulação, banheiro social, cozinha com área de serviço e quintal. **APARTAMENTOS DO TIPO:** Cada apartamento contém 3 dormitórios sendo um suíte, sala de estar/jantar com sacada, hall de circulação, banheiro social, cozinha com área de serviço. **QUADRO DE ÁREAS DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELO ÓRGÃO MUNICIPAL COMPETENTE - SECRETARIA MUNICIPAL E OBRAS-DEPARTAMENTO DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO.** - Terreno = 10.000,00 m<sup>2</sup>; Pavimento térreo = 70,55 m<sup>2</sup> de área coberta cada apartº x 4 ap. no bloco = 282,20 m<sup>2</sup>; Pavimento térreo - área comum = 42,29 m<sup>2</sup>; Pavimento térreo total de construção = 324,49 m<sup>2</sup> x 5 = 1.622,45 m<sup>2</sup>; Pavimento tipo = 70,55 m<sup>2</sup> cada apartamento x 4 ap. no bloco = 282,20 m<sup>2</sup>; Área comum = 35,87 m<sup>2</sup>; Pavimento tipo = 318,07 m<sup>2</sup>; Pavimento tipo x 7 andares = 2.226,49 m<sup>2</sup> x 5 = 11.132,45 m<sup>2</sup>; Ático = 27,60 m<sup>2</sup> x 5 = 138,00 m<sup>2</sup>; Anexo 1 (portaria e banheiro) = 8,89 m<sup>2</sup>; Anexo 2 (depósito de lixo, dep. de materiais, vestiário) = 10,38 m<sup>2</sup>; Total construção de 5 blocos = 12.912,17 m<sup>2</sup>; Taxa de ocupação x 5 blocos e anexos = 1.641,72 m<sup>2</sup> (1.622,45 + 8,89 + 10,38) = 16,41%; Área livre = 8.358,28 m<sup>2</sup>. = 83,59%; Área permeável = 1.000,00 m<sup>2</sup> - 10,00 %. **ÁREAS DE PROPRIEDADE E DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO** - São partes comuns do condomínio: o terreno, as paredes, o telhado, o muro de fechamento do terreno, encanamentos troncos de entrada e saída de água/energia elétrica/telefonía/gás até a intersecção com a área privativa da unidade autônoma, áreas de circulação de pedestres e de veículos e área das 332 vagas de garagem, depósito de lixo, depósito de materiais, vestiário de funcionários, escadarias de todos os pavimentos, portaria com banheiro, áreas livres comuns, jardins, portões de entrada de pedestres e de veículos, elevadores e respectivos halls, casa de máquinas e barrilete, reservatórios de água, telhados dos blocos, gradil e muros de fechamento do terreno, enfim tudo que por sua natureza seja comum a construção e estrutura do edificio e de uso comum de todos os condôminos. Essas partes de uso comum do condomínio serão insuscetíveis de divisão

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207112

11251-6-195001-210000-0220



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 02V <small>(verso)</small>
<p>ou de alienação destacada da respectiva unidade. Tais partes e coisas comuns, bem como as que se relacionam com o conjunto do condomínio, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de condôminos, pelo menos, por dois terços (2/3) de sua totalidade, manifestado em assembleia convocada para tal fim - art. 1.342, CC, sendo que nas partes de estrutura do edifício ou alteração do uso, tem que haver aprovação em assembleia de 100% dos condôminos. <b>DAS VAGAS DE GARAGEM</b> - Todas as vagas tem acesso (entrada e saída) pela Avenida Dois Córregos. Vagas de estacionamentos = total de 332 vagas integrantes da área comum de divisão proporcional, numeradas de 01 a 332, para efeito quantitativo e localização (projeto 01/03), sendo 320 vagas destinadas aos condôminos - vagas de nºs 01 a 320, cabendo o direito de uso de duas (2) vagas por unidade, e 12 vagas pequenas destinadas a visitantes (2,20 x 4,50) vagas de nºs 321 a 332. Vagas grandes 2,40 x 5,00 = 132 - vagas de nºs 1 a 132; Vagas pequenas 2,20 x 4,50 = 188 - vagas de nºs 133 a 320; Vagas pequenas 2,20 x 4,50 = 12 (vagas para visitantes de nºs 321 a 332); Grandes = 41,25 % = 132 vagas; Pequenas = 58,75 % = 188 vagas. O direito de uso de duas vagas por unidade autônoma, serão definidos por sorteio em assembleia geral convocada para esse fim. As vagas encravadas deverão ser utilizadas por um mesmo condômino. As Vagas de garagem não poderão ser alienadas separadamente da unidade autônoma, e somente poderão ser alugadas para pessoas moradoras no Condomínio, e mediante comunicação expressa ao síndico. <b>Parágrafo 2º.</b> - As partes e coisas comuns já discriminadas, bem como as que se relacionam com o conjunto do condomínio, assim como a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de condôminos, pelo menos, por dois terços (2/3) de sua totalidade, manifestado em assembleia convocada para tal fim (art. 1.342, CC). <b>Parágrafo 3º.</b> Não serão permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns. <b>Artigo 2º</b> - Aparelhos e máquinas do condomínio poderão ser retirados e/ou substituídos para as devidas</p>			
<small>Continua na ficha 03</small>			



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 2<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Piracicaba . SP

Antonio Rinaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 03F
---------------------------------	-------------------	------------------	-----------

manutenções, sempre que necessário, a critério do Síndico. **Artigo 3º** - As partes comuns, especialmente as entradas principais e áreas de circulação de veículos estarão sempre livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositada coisa alguma, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos, com o visto do síndico sem responsabilidade dos mesmos, por eventual estrago, e serão entregues aos respectivos donos. **Artigo 4º**. - À caixa d'água terão acesso o Síndico ou Administradora do Condomínio, os seus serviçais e os empregados de empresas instaladoras e mantenedoras da limpeza e conservação, para esse fim contratado. **Artigo 5º**. - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades que o condomínio possui designadas de apartamentos, com todas as instalações internas, encanamentos, tubulações e tronco. §1º. O Condomínio tem a finalidade exclusivamente residencial. §2º. O direito de uso das vagas de garagem se dará por sorteio, por constituírem área comum do condomínio, cabendo a cada unidade o direito de uso de 02 vagas indeterminadas, sendo que as vagas encravadas devem ser utilizadas por um único condômino. **CAPÍTULO SEGUNDO - Dos Direitos e Deveres dos Condôminos - Artigo 6º**. - São direitos dos condôminos: A) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino residencial familiar, desde que não prejudiquem a segurança, a salubridade e a solidez do CONDOMÍNIO, que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção e do Regimento Interno; B) Usar, gozar das partes comuns do CONDOMÍNIO, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; C) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço de sua unidade autônoma; D) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos e pedir esclarecimentos ao Síndico; E) Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207111



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 03V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

autônomas; F) Comparecer as assembleias e nelas discutir e votar estando quites com despesas condominiais; G) Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade. **Artigo 7º.** - São Deveres dos Condôminos, além dos previstos em legislação específica, e do art. 1.336, do Código Civil Brasileiro, o seguinte: A) Os condôminos obrigam-se por si seus herdeiros ou sucessores e locatários ao fiel cumprimento de todos os artigos da presente Convenção e do Regimento Interno e se obrigam a fazer incorporar aos contratos de locação esta convenção e o Regimento Interno; B) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem, e não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las nem cedê-las para atividades ruidosas, escritório, república ou a pessoas de maus costumes ou para instalação de quaisquer atividades ou depósito de qualquer objeto ou coisa capaz de causar danos ao condomínio ou incômodo aos demais comunheiros; C) Não remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam sua dispersão; D) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos, em partes comuns ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou ainda de onde estejam expostos a risco; E) Não lançar quaisquer objetos e/ou líquidos sobre a via pública ou área interna; F) colocar lixo, detritos, etc., apenas no cesto coletor respectivo; G) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no CONDOMÍNIO; H) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros; I) Não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do CONDOMÍNIO quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem; J) Não utilizar os empregados do CONDOMÍNIO para serviços particulares; K) Não manter nas respectivas unidades, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança, salubridade e solidéz do CONDOMÍNIO ou incômodo aos demais condôminos; L) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes das unidades, com pesos superiores ao permitido e que possa causar danos estruturais; M) Não fracionar a respectiva unidade autônoma para fins

Continua na ficha 04



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

**2º** Oficial de  
Registro de  
Imóveis e  
Anexos  
**Piracicaba . SP**

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº <b>9.254</b>	DATA: <b>09/05/2016</b>	Ficha: <b>04F</b>
<p>de alienação ou aluguel, a mais de uma pessoa separadamente; N) Contribuir para as despesas comuns de manutenção do CONDOMÍNIO, na proporção das frações ideais da aliena "O" abaixo, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas, fixadas pela assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária; O) Contribuir para o custeio de obras na forma determinada pela assembleia e na proporção de suas frações ideais; P) Permitir o ingresso, em suas unidades autônomas de Síndico ou preposto deste, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização dos trabalhos relativos à estrutura geral do CONDOMÍNIO, sua segurança, salubridade ou solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas; Q) Não permitir a realização de jogos infantis em quaisquer partes comuns do CONDOMÍNIO exceto as áreas determinadas para esse fim; R) Contribuir para o seguro geral do CONDOMÍNIO na proporção das frações ideais da aliena "O" acima, efetuando os recolhimentos na forma e prazos estipulados pelas assembleias Gerais; S) Reparar por conta própria todos os danos causados nas partes e coisas comuns, pessoalmente ou por familiares, parentes, visitas, convidados ou inquilinos; T) Não alugar a respectiva vaga de garagem para pessoas que não sejam moradores do CONDOMÍNIO; U) Os locais para estacionamento de veículos (vagas) não poderão ser utilizados se não para o seu próprio fim, entendendo como veículos: automóveis de passeio ou similares que não ocupem espaço maior que o delimitado; V) Obedecer qualquer instrução, ordem ou decisão do síndico, baseada na Convenção Condominial, Regimento Interno ou decisões de assembleias Gerais, transmitida pela própria ou através de empregado do Condomínio; X) Não agir de modo descortês, nem desacatar ou agredir com palavras ou fisicamente qualquer empregado do Condomínio e não utilizar buzina dentro do CONDOMÍNIO bem como para a entrada e saída de veículos; Y) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação. <b>Parágrafo 1º.</b> O Condomínio não se responsabilizará por quaisquer danos causados nos veículos,</p>			
Continua no verso.			

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207110

11251-6-195001-210000-0220



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 04V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

na entrada, saída e nas manobras de estacionamento, sendo que o(s) responsável(eis) pelos danos deverão arcar com os prejuízos. **Parágrafo 2º.** Receberão multas quantas forem necessárias respeitando-se o limite de até 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais (art. 1.336, §2º, CC), os condôminos que realizarem obras que comprometam a segurança da edificação; que alterarem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; que não der às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e que as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. **Parágrafo 3º.** O Condomínio não se responsabiliza por roubo de veículos auto motores, motocicletas, bicicletas, velocípedes ou qualquer outro tipo de condução deixada nas garagens e tão pouco por acessórios e demais objetos pessoais, tais como: toca-fitas, toca-discos, aparelhos de som, óculos, roupas, etc. **Artigo 8º.** - Se o condômino, cuja unidade autônoma estiver necessitando de reparos ou consertos em suas instalações afetar as áreas de uso comum ou outra unidade autônoma e não tomar as devidas providências necessárias tanto o Síndico quanto a Administradora do Condomínio ficam investidos de poderes para proceder às obras necessárias, cobrando do condômino os custos incorridos, o qual deverá ser pago contra a apresentação do recibo. Caso o condômino não pague tais custos, quando apresentado o referido valor, este deverá ser corrigido e acrescido dos juros legais. **Parágrafo Único.** Quando o estrago ou defeito ocorrerem em linha tronco e não forem causados por qualquer condômino, as despesas decorrentes do reparo correrão por conta do Condomínio. **Artigo 9º.** - O Síndico e/ou Administradora deverão dar ciência por escrito aos moradores das outras unidades autônomas afetadas, sobre os serviços a serem executados com o prazo para a realização dos mesmos. **Artigo 10º.** - Antes de iniciar qualquer obra ou modificações no interior de sua propriedade autônoma, o interessado encaminhará por escrito e protocolado ao síndico, uma descrição completa dos trabalhos a executar, juntando plantas e especificações, horários de trabalhos, bem como previsão do início e término dos serviços. **Parágrafo Único.** Os materiais utilizados, bem como os entulhos da reforma, deverão ser embalados para poderem transitar pelas áreas

Continua na ficha 05



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Piracicaba . SP

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 05F
---------------------------------	-------------------	------------------	-----------

comuns, sendo que sua permanência não será permitida nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, cabendo ao condômino providenciar a retirada dos citados materiais, através de caminhões, caçambas e afins. Qualquer multa imposta pelos órgãos municipais, será unicamente de responsabilidade do condômino. **Artigo 11** - Deverá o Síndico dentro de dez (10) dias do recebimento da comunicação acima referida, transmitir sua decisão ao interessado. Se houver oposição do Síndico, caberá ao interessado o direito de solicitar a convocação de uma assembleia Geral, a fim de pronunciar-se a respeito da matéria. Em qualquer caso os serviços deverão ser executados obedecendo às condições e horários estabelecidos no Regimento Interno. **Artigo 12** - Se o Síndico não manifestar sua decisão por escrito ao interessado, no prazo previsto no artigo anterior, ficarão automaticamente autorizadas às obras em causa, cuja execução, de acordo com a boa técnica, correrá por conta e risco exclusivos do interessado. **Artigo 13** - Será negada permissão para modificação de unidade autônoma, quando tenham motivos fundados para julgar que os serviços programados possam afetar, modificar ou prejudicar bens e direitos comuns de qualquer condômino. **Parágrafo único** - A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos. **Artigo 14** - O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns do CONDOMÍNIO. Incumbe a cada condômino manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias, e proceder quando necessário sua dedetização, dando previa ciência ao síndico e tomando as devidas precauções, no sentido de evitar que o produto aplicado afete os demais condôminos, vedando completamente a sua unidade. **CAPÍTULO TERCEIRO - Das assembleias Gerais - Artigo 15** - As assembleias Gerais serão convocadas, mediante carta registrada ou protocolada pelo síndico, ou por condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do Condomínio, ou se assembleia não se reunir, o juiz decidira a requerimento de

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207109

11251-6-195001-210000-0220



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 05V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

qualquer condômino, ex vi, do disposto no art. 1.350, §§ 1º e 2º, CC, e serão realizadas no próprio Condomínio ou em outro local estipulado, salvo motivo de força maior e não poderão deliberar se todos os condôminos não forem convocados.

**Parágrafo 1º.** - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia, e serão assinados pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem. **Parágrafo 2º.** - As Convocações das assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia de relatório e contas do síndico. **Parágrafo 3º.** - Entre a data da convocação e a data da assembleia, deverá mediar um prazo de 5 (cinco) dias úteis, no mínimo. **Parágrafo 4º.** - As assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o convencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovado urgência. **Parágrafo 5º.** - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará assembleia em primeira e em segunda Convocação, mediando entre ambas o período de 1/2 (meia) hora. **Parágrafo 6º.** - O Síndico endereçará as convocações para as unidades autônomas dos respectivos condôminos, salvo se tiverem feito em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas, cuja assembleia somente será deliberada com a convocação de todos eles. **Artigo 16** - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem às frações ideais (correspondentes às unidades autônomas) que lhe pertencem calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença por todos assinados. **Parágrafo 1º.** - Se uma unidade pertencer a vários proprietários, elegerão eles o condômino que os representará, credenciando-se por escrito, por documento, que será exibido na assembleia e no caso da unidade pertencer a um casal, o voto de um deles, será considerado válido, responsabilizando-se àquele cônjuge que compareceu na assembleia, pelo voto e como representante legal do cônjuge ausente. **Parágrafo 2º.** - Não poderão votar e ser votados nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas. **Artigo 17** - É lícito ao condômino fazer-se representar nas assembleias Gerais por procurador com poderes especiais, condômino ou não, devendo o mesmo apresentar procuração por escrito para tal fim. **Artigo 18** -

Continua na ficha 06



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 06F
---------------------------------	-------------------	------------------	-----------

A assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na PRIMEIRA QUINZENA DO MÊS DE SETEMBRO DE CADA ANO, e a ela compete: a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativas ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso fixando fundos de reservas, se convier; c) eleger o síndico e o sub-síndico, quando for o caso; d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal/Consultivo; e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia; f) eventualmente eleger substituto do síndico e alterar o regimento interno, assim como as demais especificações do art. 1.350, do Código Civil Brasileiro; g) aprovar as contribuições dos condôminos. **Artigo 19** - Nas assembleias Ordinárias as deliberações serão tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais que constituem o Condomínio (art. 1.352, CC) e, em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes (art. 1.353, CC), exceto, nos casos que exija quorum especial. **Artigo 20** - As assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico, ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio interessado em caso de recurso para assembleia Geral, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das assembleias Ordinárias. **Artigo 21** - Compete às assembleias Extraordinárias: a) deliberar sobre matérias de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico, e a ele levados a pedidos do interessado, ou dos interessados; c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino; e) destituir o síndico, a qualquer tempo, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, no caso de prática de irregularidades, não prestação de contas, ou que não administre convenientemente o condomínio nos termos do art. 1.349, CC; f) deliberar a modificação da Convenção de Condomínio, conforme art. 53º.

Continua no verso.



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 06V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

**Artigo 22** - Nas assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos dos condôminos presentes, em 1ª convocação, que representem pelo menos  $\frac{1}{2}$  das frações ideais, à vista do "livro de presença", por todos assinado, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo. § 1º - Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos: a) Será exigida metade mais uma das frações ideais do Condomínio para deliberar ou não reedificação em caso de incêndio, ou outro sinistro que importe na sua destruição total ou considerável; b) Será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio; c) Será exigida unanimidade, ainda para deliberar sobre a modificação do destino residencial familiar do Condomínio ou de suas unidades autônomas, bem como presidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; d) Será, ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra. § 2º - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. a) Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial; b) Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias; c) Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere na letra "b" do § 2º, do art. 22º.

**Artigo 23** - As deliberações das assembleias, regularmente convocadas e realizadas, serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

**Parágrafo Único.** Nos 15 (quinze) dias que se seguirem à assembleia, o síndico ou a administradora enviará cópias das deliberações a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

**Artigo 24** - A participação de locatário nas assembleias somente será permitida nas decisões que envolvam despesas ordinárias do Condomínio

Continua na ficha 07



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

**2º** Oficial de  
Registro de  
Imóveis e  
Anexos  
**Piracicaba . SP**

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3  
REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO Nº 9.254

DATA: 09/05/2016

Ficha 07F

e desde que o condômino locador a ela não compareça e nem constitua procurador para tal fim (Lei Federal 8.245 de 18/10/1991). **Artigo 25** - É vedada a escolha para os cargos de Síndico, Sub-Síndico e Membros do Conselho Consultivo / Fiscal de condôminos multados no último exercício ou que estejam com débito com o Condomínio na data da assembleia, ou que nesse período tenham sido executados para pagamentos de suas contribuições. **Parágrafo 1º** - O síndico e sub-síndico poderão ou não ser residentes do condomínio. No caso de destituição ou afastamento do Síndico e sub-síndico pelas hipóteses legais será convocada uma nova reunião para prestações de contas e eleição de novo síndico e subsíndico. **Parágrafo 2º** - Os membros do Conselho, o condômino precisa estar residindo no prédio, em caso de mudança ou venda de sua unidade autônoma o Membro do Conselho Consultivo será substituído por suplentes. **Artigo 26** - Das assembleias Gerais serão lavradas atas em livro próprio com termos de abertura e de encerramento, contendo ainda as rubricas do síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre direito de fazer as suas declarações de votos, quando dissidentes. **Parágrafo Único** - As despesas com assembleias Gerais serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas às assembleias convocadas para apreciação de recurso do condômino serão por este suportadas, se o recurso for desprovido. **CAPÍTULO QUARTO - Da Administração, Síndico, Subsíndico, Conselho Fiscal e Consultivo - Artigo 27** - A administração do CONDOMÍNIO caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia Geral Ordinária pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser reeleito, cabendo-lhe a remuneração que for fixada pela assembleia que o elegeu. **Parágrafo Único.** Ao síndico compete: a) representar os condôminos, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse da comunhão; b) Superintender a administração do condomínio; c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, as deliberações das assembleias e o Regimento Interno; d)

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

207107

11251-6 - AB



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 07V <small>(verso)</small>
<p>admitir e demitir empregados, bem como lhes fixar as respectivas remunerações e tomar as demais providências com respeito a seu registro e recolhimentos previdenciários; e) ordenar obras ou reparos urgentes ou adquirir o que for necessário a segurança e conservação do prédio até o valor de R\$2.600,00 (convencionado expressamente). Acima desse valor, deverá ter prévia aprovação de assembleia Geral Extraordinária; f) executar as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia; g) convocar as assembleias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou lhe for requerido, fundamentada por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do condomínio; h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; i) prestar à assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva; j) promover a escrituração e conservação do Livro Caixa com os devidos termos de abertura e encerramento; k) 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 infração de disposições legais ou desta Convenção; l) comunicar à assembleia as citações que receber; m) procurar, por meios persuasórios dirimir divergências entre os condôminos; n) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder; o) abrir, encerrar e rubricar o Livro de Atas das assembleias Gerais; p) realizar o seguro obrigatório da edificação; q) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; e nos demais casos em que legalmente exija a execução de seus serviços; r) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; s) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas. <b>Artigo 28</b> - O síndico poderá delegar suas funções, total ou parcialmente a outrem, mediante aprovação em assembleia. <b>Artigo 29</b> - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga a assembleia elegerá outro que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão. <b>Artigo 30</b> - O síndico não é responsável</p>			
Continua na ficha 08			



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Piracicaba . SP

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3  
REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO Nº 9.254

DATA: 09/05/2016

Ficha 08F

NR

pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições e da respectiva autorização de gastos responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa. **Artigo 31** - Ao(s) porteiro(s) e zelador(es) compete(m): a) manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do CONDOMÍNIO; b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do CONDOMÍNIO; c) abrir a porta principal do CONDOMÍNIO às 7:00 horas e fechá-las às 22:00 horas, diariamente; d) acender e apagar as luzes das partes comuns do CONDOMÍNIO; e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do CONDOMÍNIO; f) receber correspondência e encomendas do CONDOMÍNIO e de seus condôminos colocando-as nos escaninhos ou encaminhando-as ao respectivo destinatário; g) determinar as tarefas e atribuições aos demais empregados do CONDOMÍNIO, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço; h) comunicar ao síndico imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no CONDOMÍNIO, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como quaisquer circunstâncias que lhe(s) pareça(m) anormal(is); i) executar as instruções do síndico; j) exercer o policiamento interno do CONDOMÍNIO.

**Artigo 32** - O Sub-Síndico condômino ou não juntamente com o síndico além de substituí-lo em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do CONDOMÍNIO, exercendo o cargo também pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser reeleito.

**Artigo 33** - Ao Sub-Síndico e Membros do Conselho Consultivo e Fiscal não será permitido qualquer tipo de desconto e/ou isenção das despesas condominiais. **CAPÍTULO QUINTO - Do Conselho Fiscal/Consultivo - Artigo 34** - Anualmente a assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal/Consultivo, composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos em caso de ausência. **Artigo 35** - Compete ao Conselho

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207106

11251-6-195001-210000-0220



FSC  
MISTO  
PROVA  
FSC C100334

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 08V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

Fiscal/Consultivo: a) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos; b) assessorar o síndico na solução dos problemas do Condomínio; c) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias; d) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; e) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio; f) dar parecer sobre as contas do síndico, informando a assembleia Geral; g) abrir, encerrar e rubricar o Livro Caixa e o Livro de Atas; h) convocar a pedido do interessado, assembleia Geral, para recursos de multas aplicadas pelo síndico, conforme art. 19 do Regimento Interno. **CAPÍTULO SEXTO - Do orçamento do Condomínio - Artigo 36** - Constituem despesas comuns do CONDOMÍNIO: a) as relativas à conservação, limpeza, reparações, e reconstruções das partes e coisas comuns do CONDOMÍNIO; b) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do CONDOMÍNIO; c) a remuneração do(s) zelador(es) e dos demais empregados do CONDOMÍNIO, bem como as relativas aos encargos sociais; d) o prêmio de seguro do CONDOMÍNIO; e) o consumo de água, taxa de esgoto, energia elétrica etc. **Artigo 37** - O orçamento das despesas comuns será fixado em balancetes mensais cabendo aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, na proporção estipulada na alínea "N" do artigo 7º. - recolhendo suas respectivas quotas até o dia 10 (dez) de cada mês. **Artigo 38** - As despesas extraordinárias serão rateadas na proporção estipulada no art. 7º, alínea "O", desta, dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas às quotas normais do Condomínio. **Artigo 39** - Ficarão a cargo de cada condômino as despesas a que der causa. **Parágrafo Único.** O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes e coisas comuns do CONDOMÍNIO, pela omissão do(s) condômino(s) ou pela execução de trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma, bem como aqueles provocados por convidados, parentes, amigos dos condôminos ou inquilinos. **Artigo 40** - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembleia Ordinária. O déficit

Continua na ficha 09



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

## Piracicaba . SP

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3  
REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO Nº 9.254

DATA: 09/05/2016

Ficha 09F

verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias ou em outro determinado pela assembleia, de acordo com o estipulado no art. 7º, alínea "O". **Artigo 41** - O CONDOMÍNIO será segurado contra incêndio ou qualquer outro sinistro que possa destruí-lo, no todo ou em parte, deliberando-se por assembleia a escolha que deve ser feita levando-se em conta a idoneidade das companhias dentre as quais somente uma será escolhida em votação pela maioria simples dos presentes, discriminando-se na apólice os valores e as coberturas constantes da mesma.

**Parágrafo Único.** É lícito a cada condômino, individualmente, e às expensas próprias, contratar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma. **Artigo 42** - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do CONDOMÍNIO, a assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma Comissão de 3 (três) condôminos investidos de poderes para: a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembleia; b) abrir concorrência para a reconstrução do condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia Geral, para a devida deliberação; c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos, junto ao construtor, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas. **Parágrafo Único.** Se a indenização paga pela seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo se minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da Lei. **Artigo 43** - Em caso de incêndio parcial, recebido o seguro as providências serão tomadas nos moldes da legislação civil em vigor e nos termos do disposto no art. 45 desta. **Artigo 44** - Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá a assembleia deliberar que o CONDOMÍNIO não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno cabendo à condômino a

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

207105

11251-6 - AB

11251-6-195001-210000-0220



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 09V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

preferência em iguais condições da oferta de um estranho e partilhando-se o preço e o valor do seguro entre os condôminos, nas proporções dos valores das suas unidades. **Artigo 45** - No caso do previsto no art. 43º, recebido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas. **Artigo 46** - Será constituído um Fundo de Reserva nos termos dos arts. 49, 50 e 51, desta. **CAPÍTULO SÉTIMO - Das Penalidades e Multas - Artigo 47** - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) do valor da quota e juros legais de 1% ao mês, a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, notificação ou aviso, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo esse prazo poderá o síndico cobrar-lhe o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios sujeitar-se-á o infrator ao pagamento da custas e honorários de advogados, e a correção monetária de seu débito. **Artigo 48** - Além das penalidades cominadas em lei, o condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração dos atos, independentemente das perdas e danos que se apurem, poderá por deliberação de três quartos dos condôminos, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição. **Parágrafo único** - O descumprimento do estabelecido no caput do art. 48º, pelo reiterado comportamento anti-social, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, será imposto ao infrator o pagamento de multa correspondente até o décuplo do valor atribuído à contribuição nos termos da legislação civil. **CAPÍTULO OITAVO - Do Fundo de Reserva - Artigo 49** - Para atender a despesas inesperadas com obras de conservação, atualização e melhoria, reforma e outras despesas de qualquer natureza não previstas em orçamento, o Condomínio constituirá mediante depósito em conta especial de aplicação de capital, conta poupança, ou outro tipo de aplicação equivalente, de resultado financeiro, o seu "Fundo de Reserva". **Artigo 50** - O Fundo de Reserva será constituído pela taxa adicional de 10% (dez por cento) sobre as contribuições mensais de custeio e para não sofrer o desgaste da inflação, deverá ser aplicado

Continua na ficha 10



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3  
REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO Nº 9.254

DATA: 09/05/2016

Ficha 10F

conforme determina o artigo 49 desta Convenção, sempre em nome do Condomínio, perdendo qualquer vinculação com as unidades que o constituíram. **Artigo 51** - O Fundo de Reserva, constituído na forma do artigo 46º, será acumulado até que se atinja o nível de 3 (três) vezes a média da despesa mensal de custeio do Condomínio, em valores atualizados, quando então a cobrança poderá ser interrompida. A cobrança será restabelecida, sob os mesmos critérios do artigo 50, ate que o nível prescrito seja novamente atingido. **Parágrafo Único.** Tais providências serão tomadas por iniciativa do síndico, que deverá informar aos condôminos nos demonstrativos mensais. **CAPÍTULO NONO - Do Regimento interno - Artigo 52** - O Regimento Interno citado neste artigo foi elaborado com apoio e fundamento desta Convenção. **CAPÍTULO DÉCIMO - Das Disposições Gerais e Transitórias - Artigo 53** - A presente convenção considera-se aprovada e obrigatória, desde já para todos os condôminos e seus familiares, sub-rogados, sucessores a qualquer título e prepostos, bem como qualquer ocupante ou cessionário, ainda que eventual, do CONDOMÍNIO ou de qualquer de suas partes, e somente poderá ser modificada, alterada ou substituída, em assembleia Geral Extraordinária pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos votos, com exceção do §1º, do art. 22º que exige unanimidade. **Artigo 54** - Nos contratos de venda, promessa de venda, promessa de cessão ou cessão, bem como locação ou empréstimo de uso de qualquer unidade autônoma a terceiros, o condômino locador ou cedente deverá entregar cópia da convenção e regimento interno, a fim de que o comprador, promissário comprador, promitente cessionário, locatário ou ocupante tenha pleno conhecimento dos termos desta Convenção e Regimento Interno e ficando ciente, do comprometimento com a boa ordem do condomínio, por si, seus dependentes, herdeiros e sucessores, a cumpri-los fielmente, por cujos atos continuarão responsáveis. **Artigo 55** - O adquirente responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. **Artigo 56** -

Continua no verso.



## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 10V <small>(verso)</small>
---------------------------------	-------------------	------------------	-------------------------------------

As normas desta Convenção, sem exceção, têm efeito jurídico sobre todos os condôminos, locatários ou ocupantes do CONDOMÍNIO a qualquer título, alcançando inclusive os proprietários e residentes anteriormente a data de sua aprovação e registro respectivo no Cartório competente. **Artigo 57** - Conforme disposto no artigo 52, fica estabelecido o REGULAMENTO INTERNO, em cumprimento ao inciso V do artigo 1334 do Código Civil, em complemento da convenção condominial, com o intuito de aperfeiçoar o bom relacionamento entre os moradores, empregados e visitantes, os quais ficam sujeitos ao estrito cumprimento das condições estabelecidas nos parágrafos abaixo: **Parágrafo 1º** - O presente Regimento Interno submetido ao regime estatuído pela Lei Federal 4.591/1964, alterada em partes pelo Código Civil Brasileiro - Lei Ordinária Federal 10.406/2002, e posteriores alterações, não podendo conflitar com a Convenção Condominial, da qual é complemento, e a seu estrito cumprimento obrigam-se todos os moradores do Condomínio, sejam proprietários, locatários, empregados, dependentes, serviçais e visitantes. **Parágrafo 2º** - Os proprietários, locatários e demais moradores não poderão entregar aos empregados domésticos as chaves das entradas do Condomínio, autorizado o síndico a apreendê-las quando houver transgressão a este dispositivo. **Parágrafo 3º** - Nos unidade(s) autônoma(s) e suas dependências não poderão ser guardados ou depositados explosivos inflamáveis. **Parágrafo 4º** - As partes comuns tais como áreas de circulação, elevadores e respectivos poços, halls de elevadores, guarita, jardineiras, áreas permeáveis, hall, recepção, escadaria, administração, circulação, devem ser utilizadas em conformidade com suas finalidades e o bom costume. **Parágrafo 5º** - Das 22:00 às 07:00 horas, cumpre aos moradores guardar silêncio, a fim de não perturbar, de nenhum modo, o sossego alheio. **Parágrafo 6º** - Os moradores deverão manter fechadas as portas, portões e demais acessos das respectivas unidades. **Parágrafo 7º** - As dependências não poderão ser obstruídas ou utilizadas para qualquer outro propósito que não seja o de entrada e saída, sendo vedada a utilização de tais dependências para depósito, mesmo momentâneo, de objetos. **Parágrafo 8º** - Não é permitido o depósito de objetos e/ou lixo em locais

Continua na ficha 11



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 2<sup>o</sup> Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

Piracicaba . SP

Antonio Ranaldo Filho  
Oficial

Rua Voluntários de Piracicaba, 640  
CEP. 13.400-290 - Centro  
Piracicaba / SP  
Fone/fax: (19) 3447-3500

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 3 REGISTRO AUXILIAR	REGISTRO Nº 9.254	DATA: 09/05/2016	Ficha 11F
---------------------------------	-------------------	------------------	-----------

diversos donde devam ser colocados, como por exemplo à frente das unidades autônomas no chão, vias de circulação. **Parágrafo 9º** - É proibido atirar papéis, pontas de cigarros, ou qualquer objeto, pelas janelas ou nas áreas comuns. Assim como não é permitido estender roupas, tapetes, etc, nas áreas comuns do condomínio. **Parágrafo 10º** - O lixo, detritos e varreduras deverão ser recolhidos adequadamente, colocando-se em sacos plásticos para serem conduzidos a local apropriado, pelo faxineiro que recolherá diariamente de cada unidade(s) autônoma(s), em horário conveniente. **Parágrafo 11º** - Os moradores não poderão se utilizar dos empregados do Condomínio, em horário de trabalho, para serviços particulares. **Parágrafo 12º** - Em caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, ficam os moradores obrigados a comunicar imediatamente ao síndico. **Parágrafo 13º** - É proibida a sublocação, total ou parcial das unidades. **Parágrafo 14º** - É proibida a locação de vagas de garagem para pessoas não moradores do condomínio, e no caso de locação entre condôminos, o síndico deverá ser comunicado. **Parágrafo 15º** - A entrada e saída de móveis ou grandes volumes só será permitida no horário das 07:00 às 12:00 horas. **Parágrafo 16º** - Os proprietários e seus inquilinos ficam obrigados a zelar pela ordem e boa reputação do Condomínio. **Parágrafo 17º** - É proibido manter animais ou aves nas partes comuns do Condomínio e dentro das unidades somente animais de pequeno porte e não causem perturbação aos demais condôminos. **Parágrafo 18º** - Nos casos de infração comprovada do presente Regimento Interno, o Síndico aplicará ao infrator as sanções previstas na Convenção do Condomínio, sem prejuízo das demais sanções previstas em Lei. **Parágrafo 19º** - Das multas aplicadas pelo síndico, cabe recurso para a assembleia Geral, convocada pelo Conselho Consultivo a pedido do interessado. **Parágrafo 20º** - Fica eleito o foro desta comarca de Piracicaba/SP, para dirimir ações ou qualquer dúvida oriunda da convenção e do regimento interno. E, por assim estarem certos e ajustados, firmam a presente, extensiva a herdeiros e sucessores.

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Piracicaba - SP

11251-6 - AB 207103

11251-6-195001-210000-0220



