

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

RUA 5, nº 369 - CEP.13500-040 – TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

- Luis Antonio Paulino
Oficial Substituto

José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, a pedido verbal de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica da “**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**”, composta de 24 (vinte e quatro) folhas, por mim numeradas e rubricadas, a qual tem o mesmo valor do respectivo original, para todos os fins de direito, em juízo ou fora dele, de acordo com o artigo 217 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002) e artigo 161, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, foi extraída de seu respectivo original, arquivado neste 2º Oficial de Registro de Imóveis, junto ao processo do empreendimento “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**”, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula 30.007, em 20 de dezembro de 2.016 e a “Convenção” registrada no Livro “3” (Auxiliar), sob nº de ordem 5.913, na mesma data. O referido é verdade e dá fé. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte). Eu, _____ (Rafael Freschi Rombola), Escrevente Autorizado, digitei, subscrevi e assino.

VALOR COBRADO PELA CERTIDÃO:
AO OFICIAL:R\$32,97
AO ESTADO:.....R\$9,37
A SEC. DA FAZENDA:.....R\$6,41
AO REGISTRO CIVIL:.....R\$1,74
AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:..R\$2,26
M. PÚBLICO:.....R\$1,58
ISS:.....R\$1,65
TOTAL:R\$55,98

Recibo:

(Responsável)
Guia nº 036/2020

Rafael Freschi Rombola
Escrevente Autorizado

SELO: 1125323C3WQ000142567FA20V



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



FSC
MIBITO
Papel
FSC® C108334

EM BRANCO





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



CONVENÇÃO DO
“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE”



FINESSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,
pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 14.127.300/0001-40,
com sede à Rua 13, n. 2.336, Vila do Rádio, Box 5, nesta cidade de Rio Claro SP,
neste ato, representada pela empresa CAPRETZ EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ
05.637.287/0001-89, por seu representante legal, EMÍLIO CAPRETZ NETO,
brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº. 34.723.854-3 SSP/SP, CPF nº.
326.279.528-38 com endereço profissional sito à Avenida 26 nº 1.441, bairro
Santana na cidade de Rio Claro SP, CEP 13.500-575,, na qualidade de única
PROPRIETÁRIA e INCORPORADORA de todas as unidades autônomas do
“Condomínio Residencial Vertical - Residencial Finesse”, matriculado sob nº.
30.007 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro – SP., vem pela
presente, conforme disposto nos artigos 9º a 11º da Lei nº. 4.591/64, estabelecer
o seguinte abaixo mencionado:

DO OBJETO

Artigo 1º - O “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE” que será edificado sobre o terreno situado nesta cidade de Rio Claro-SP., na Rua A, entre as Avenidas A - Chácara Lusa e B - Chácara Lusa, seu respectivo terreno com área de 12.423,57 m2, matriculado sob nº. 30.007 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro – SP., constituirá de 08 (oito) blocos, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Rio Claro/SP., tendo como finalidade a destinação de suas unidades autônomas (apartamentos) para o uso de natureza residencial, conforme regulado pelas disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, assim como por toda a legislação complementar aplicável e, especialmente, pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que não foram derogadas pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

Artigo 2º - O “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE” terá acesso pela Rua A, será composto de **08 BLOCOS**, identificados como blocos “01” a “08”, com a área total construída aprovada pela Prefeitura

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 217508



FSC
MISTO
Papel
PFC: C10334



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, **08 (oito)** de setembro de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)

Municipal de 15.169,12 metros quadrados, e uma área real global de 18.390,67 m² calculada de acordo com as normas da NBR, que assim se descreve:

a.) Pavimento térreo: Conterá fora da projeção dos "Blocos 01 a 08":

Entrada e saída de veículos; entrada e saída de pedestre, ambas pela Rua A; Portaria com 31,32 m² contendo: (1 sala de adm, 1 WC e 2 depósitos); Área técnica contendo: lixeira com 15,84 m² e central de GLP com 21,43 m²; Área de lazer composta por: 02 churrasqueiras totalizando 56,40 m²; Salão de Festas com 121,33 m², contendo: WC feminino, WC Masculino e WC PNE; Playground; Quadra poliesportiva; Piscina Adulto e Infantil totalizando 57,62 m²; Vestiário Feminino e Vestiário Masculino totalizando 55,30 m²; e ADM Condomínio (Administração) com 31,32 m², contendo: 1 sala de adm, 1 WC e 2 depósitos;

b.) Pavimento térreo: Conterá na projeção dos "Blocos 01 a 08": Hall com caixa de escada, 01 elevador e quatro (4) unidades autônomas (apartamentos). Cada unidade autonoma contém: Sala de Estar/ Jantar, Cozinha e Lavanderia, Sacada, hall, Dormitório 1, Banho e Dormitório 2.

c.) Pavimento tipo: (1º ao 7º pavimento) dos "Blocos 01 a 08" conterão: Hall com caixa de escada, 01 elevador e quatro (4) unidades autônomas (apartamentos). Cada unidade autonoma contém: Sala de Estar/ Jantar, Cozinha e Lavanderia, Sacada, hall, Dormitório 1, Banho e Dormitório 2.

d.) Cobertura, Casa de Máquinas e Barrilete: "Blocos 01 a 08" conterão: cobertura metálica; caixa de escadas e poço do elevador.

e.) Caixa d'água elevada: "Blocos 01 a 08" conterão: duas caixas d'água com 5.000 litros cada uma.

Artigo 3º - Partes de uso comum:

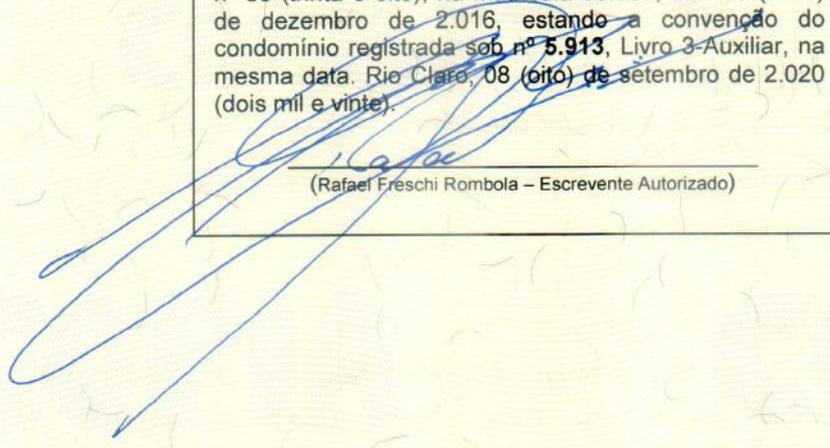
São partes de uso comum àquelas definidas pelo artigo 3º da Lei nº 4.591/64, inalienáveis e indivisíveis, indissolavelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo-se condomínio de todos, mais especificamente, o terreno no qual se localiza o empreendimento, o muro de divisa do condomínio (e seu respectivo terreno), as fundações, paredes externas, tetos, áreas internas de circulação e ventilação, estrutura de concreto armado, paredes internas divisórias entre as unidades, ornamentos da fachada, áreas de lazer, áreas de circulação de pedestres e veículos, poços dos elevadores, elevadores, caixas de escadas, barriletes, todas as redes de distribuição de água e seus reservatórios, redes de coleta de esgotos, drenagem das águas pluviais, bem como tudo ou mais que se constituir por sua natureza como de uso comum dos condôminos, ou seja:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



3/24

Ofício de Registro de Imóveis
Fl. 103
Comarca de Rio Claro - SP

a.) Pavimento térreo: Conterá fora da projeção dos "Blocos 01 a 08".

Entrada e saída de veículos; entrada e saída de pedestre, ambas pela Rua A; Portaria com 31,32 m² contendo: (1 sala de adm, 1 WC e 2 depósitos); Área técnica contendo: lixeira com 15,84 m² e central de GLP com 21,43 m²; Área de lazer composta por: 02 Churrasqueiras totalizando 56,40 m²; Salão de Festas com 121,33 m², contendo: WC feminino, WC Masculino e WC PNE; Playground; Quadra poliesportiva; Piscina Adulto e Infantil totalizando 57,62 m²; Vestiário Feminino e Vestiário Masculino totalizando 55,30 m²; e ADM Condomínio (Administração) com 31,32 m², contendo: 1 sala de adm, 1 WC e 2 depósitos;

b.) Pavimento térreo: Conterá na projeção dos "Blocos 01 a 08": Hall com caixa de escada, 01 elevador.

c.) Pavimento tipo: (1º ao 7º pavimento) dos "Blocos 01 a 08" conterão: Hall com caixa de escada, 01 elevador.

d.) Vagas de estacionamento "PNE" – Térreo = 8 vagas localizadas no pavimento térreo (vagas descobertas)

e.) Vagas de estacionamento – Térreo = 6 vagas (localizada próximo da portaria, com numeração de 01 à 06 "vaga de visitante - interna"

f.) Vagas de visitante – Térreo = 13 vagas (localizadas com frente para a Rua A, com numeração 07 à 19 "vaga de visitante").

Artigo 4º - Partes de uso exclusivo:

Constituirão partes autônomas de propriedade e utilização exclusiva de cada condômino no "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE", as 256 (duzentos e cinquenta e seis) unidades residenciais idênticas, distribuídas ao longo dos pavimentos térreos e 7 (sete) andares tipo, conforme tabela abaixo:

BLOCO "01"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 1 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 101, 102, 103 e 104
1º. Pavimento	Apartamentos nºs. 111, 112, 113 e 114
2º. Pavimento	Apartamentos nºs. 121, 122, 123 e 124
3º. Pavimento	Apartamentos nºs. 131, 132, 133 e 134
4º. Pavimento	Apartamentos nºs. 141, 142, 143 e 144





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)

5°. Pavimento	Apartamentos nºs. 151, 152, 153 e 154
6°. Pavimento	Apartamentos nºs. 161, 162, 163 e 164
7°. Pavimento	Apartamentos nºs. 171, 172, 173 e 174

BLOCO "02"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 2 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 201, 202, 203 e 204
1°. Pavimento	Apartamentos nºs. 211, 212, 213 e 214
2°. Pavimento	Apartamentos nºs. 221, 222, 223 e 224
3°. Pavimento	Apartamentos nºs. 231, 232, 233 e 234
4°. Pavimento	Apartamentos nºs. 241, 242, 243 e 244
5°. Pavimento	Apartamentos nºs. 251, 252, 253 e 254
6°. Pavimento	Apartamentos nºs. 261, 262, 263 e 264
7°. Pavimento	Apartamentos nºs. 271, 272, 273 e 274

BLOCO "03"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 3 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 301, 302, 303 e 304
1°. Pavimento	Apartamentos nºs. 311, 312, 313 e 314
2°. Pavimento	Apartamentos nºs. 321, 322, 323 e 324
3°. Pavimento	Apartamentos nºs. 331, 332, 333 e 334
4°. Pavimento	Apartamentos nºs. 341, 342, 343 e 344
5°. Pavimento	Apartamentos nºs. 351, 352, 353 e 354
6°. Pavimento	Apartamentos nºs. 361, 362, 363 e 364
7°. Pavimento	Apartamentos nºs. 371, 372, 373 e 374

BLOCO "04"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 4 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 401, 402, 403 e 404
1°. Pavimento	Apartamentos nºs. 411, 412, 413 e 414
2°. Pavimento	Apartamentos nºs. 421, 422, 423 e 424





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Rio Claro (SP)

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



3° Pavimento	Apartamentos nºs. 431, 432, 433 e 434
4° Pavimento	Apartamentos nºs. 441, 442, 443 e 444
5° Pavimento	Apartamentos nºs. 451, 452, 453 e 454
6° Pavimento	Apartamentos nºs. 461, 462, 463 e 464
7° Pavimento	Apartamentos nºs. 471, 472, 473 e 474

BLOCO "05"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 5 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 501, 502, 503 e 504
1° Pavimento	Apartamentos nºs. 511, 512, 513 e 514
2° Pavimento	Apartamentos nºs. 521, 522, 523 e 524
3° Pavimento	Apartamentos nºs. 531, 532, 533 e 534
4° Pavimento	Apartamentos nºs. 541, 542, 543 e 544
5° Pavimento	Apartamentos nºs. 551, 552, 553 e 554
6° Pavimento	Apartamentos nºs. 561, 562, 563 e 564
7° Pavimento	Apartamentos nºs. 571, 572, 573 e 574

BLOCO "06"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 6 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 601, 602, 603 e 604
1° Pavimento	Apartamentos nºs. 611, 612, 613 e 614
2° Pavimento	Apartamentos nºs. 621, 622, 623 e 624
3° Pavimento	Apartamentos nºs. 631, 632, 633 e 634
4° Pavimento	Apartamentos nºs. 641, 642, 643 e 644
5° Pavimento	Apartamentos nºs. 651, 652, 653 e 654
6° Pavimento	Apartamentos nºs. 661, 662, 663 e 664
7° Pavimento	Apartamentos nºs. 671, 672, 673 e 674

BLOCO "07"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 7 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 701, 702, 703 e 704
1° Pavimento	Apartamentos nºs. 711, 712, 713 e 714

2° Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 217512

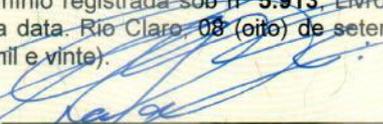




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



2º. Pavimento	Apartamentos nºs. 721, 722, 723 e 724
3º. Pavimento	Apartamentos nºs. 731, 732, 733 e 734
4º. Pavimento	Apartamentos nºs. 741, 742, 743 e 744
5º. Pavimento	Apartamentos nºs. 751, 752, 753 e 754
6º. Pavimento	Apartamentos nºs. 761, 762, 763 e 764
7º. Pavimento	Apartamentos nºs. 771, 772, 773 e 774

BLOCO "08"

Critério de nomenclatura dos apartamentos: Bloco + Pav + final apto. (exemplo: 8 + 1 + 1)	
Pavimento Térreo	Apartamentos nºs. 801, 802, 803 e 804
1º. Pavimento	Apartamentos nºs. 811, 812, 813 e 814
2º. Pavimento	Apartamentos nºs. 821, 822, 823 e 824
3º. Pavimento	Apartamentos nºs. 831, 832, 833 e 834
4º. Pavimento	Apartamentos nºs. 841, 842, 843 e 844
5º. Pavimento	Apartamentos nºs. 851, 852, 853 e 854
6º. Pavimento	Apartamentos nºs. 861, 862, 863 e 864
7º. Pavimento	Apartamentos nºs. 871, 872, 873 e 874

Disposição das unidades autônomas localizadas no Térreo ao Sétimo andar:

Todos os apartamentos serão idênticos e cada um conterà: Hall com caixa de escada, 01 elevador e quatro (4) unidades autônomas (apartamentos). Cada unidade autonoma contém: Sala de Estar/ Jantar, Cozinha e Lavanderia, Sacada, hall, Dormitório 1, Banho e Dormitório 2. Área privativa coberta de 48,12 m² + 1 área de garagem de 2,50 x 4,50 m = 11,25 m², totalizando 59,37 m², área de uso comum de 12,4686 m², fração ideal de terreno 0,390625% (0,316606% referente ao apto. e 0,074019% referente a vaga).

LOCALIZAÇÃO DAS TORRES:

(Ponto de referência: Rua A)

- BLOCO "01"**: Localizará distante 18,49 metros do alinhamento predial da Rua A;
- BLOCO "02"**: Localizará distante 41,69, metros do alinhamento predial da Rua A;
- BLOCO "03"**: Localizará distante 80,29 metros do alinhamento predial da Rua A;
- BLOCO "04"**: Localizará distante 103,49 metros do alinhamento predial da Rua A;
- BLOCO "05"**: Localizará distante 17,72 metros do alinhamento predial da Rua A;
- BLOCO "06"**: Localizará distante 40,92 metros do alinhamento predial Rua A;
- BLOCO "07"**: Localizará distante 79,52 metros do alinhamento com a Rua A;

80

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 217513





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula 30.007, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.913, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



BLOCO "08": Localizará distante 102,72 metros do alinhamento com a Rua A;

LOCALIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS:

Blocos "01, 02, 03 e 04":

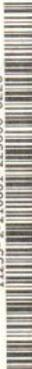
Os apartamentos com final 1 e 2 terão frente para a Avenida A, sendo os apartamentos com final 1 a direita de quem de frente olha e os apartamentos com final 02 a esquerda de quem de frente olha.

Os apartamentos com final 3 e 4 terão frente para os "Blocos 05, 06, 07 e 08", sendo os apartamentos com final 03 a esquerda de quem de frente olha e os apartamentos com final 04 a direita de quem de frente olha;

Blocos "05, 06, 07 e 08":

Os apartamentos com final 1 e 2 terão frente para os fundos do empreendimento – Chácara Paraíso, sendo os apartamentos com final 1 a direita de quem de frente olha e os apartamentos com final 02 a esquerda de quem de frente olha.

Os apartamentos com final 3 e 4 terão frente para os Blocos "01, 02, 03 e 04", sendo os apartamentos com final 03 a esquerda de quem de frente olha e os apartamentos com final 04 a direita de quem de frente olha;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



VAGAS DE GARAGEM:

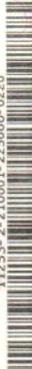
Serão 256 vagas de garagem autônomas, vinculadas aos apartamentos, com as seguintes medidas: Área de garagem de 2,50 x 4,50 m = 11,25 m², correspondente a uma fração ideal de terreno 0,074019%, equivalendo a 9,1958022 m² de terreno, dispostas da seguinte forma:

DISTRIBUIÇÃO DE VAGAS					
	Apto	Nº Vaga		Apto	Nº Vaga
Bloco 01	101	132	Bloco 02	201	120
	102	133		202	121
	103	134		203	122
	104	135		204	123
	111	136		211	73
	112	137		212	74
	113	138		213	75
	114	139		214	76
	121	81		221	77
	122	82		222	78
	123	83		223	79
	124	84		224	80
	131	85		231	245
	132	86		232	246
	133	87		233	247
	134	88		234	248
	141	89		241	237
	142	90		242	238
	143	91		243	249
	144	92		244	250
151	93	251	233		
152	94	252	234		
153	95	253	235		
154	96	254	236		
161	46	261	38		
162	47	262	39		
163	48	263	40		
164	49	264	41		
171	50	271	42		
172	51	272	43		
173	52	273	44		
174	53	274	45		

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 217515

11253-2-210001-225000-0220



9





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Handwritten signature and blue circular stamp



	Apto	Nº Vaga		Apto	Nº Vaga
BLOCO 03	301	61	BLOCO 04	401	1
	302	62		402	2
	303	63		403	3
	304	64		404	4
	311	65		411	5
	312	66		412	6
	313	67		413	7
	314	68		414	8
	321	69		421	9
	322	70		422	10
	323	71		423	11
	324	72		424	12
	331	18		431	13
	332	19		432	14
	333	20		433	15
	334	21		434	16
	341	22		441	193
	342	23		442	206
	343	24		443	194
	344	25		444	195
351	26	451	196		
352	27	452	197		
353	28	453	198		
354	29	454	17		
361	30	461	199		
362	31	462	190		
363	32	463	200		
364	33	464	201		
371	34	471	221		
372	35	472	222		
373	36	473	223		
374	37	474	224		

2ª Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 217516

11253-2-210001-225000-0120



Handwritten number 9





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

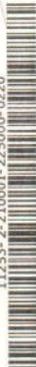


	Apto	Nº Vaga		Apto	Nº Vaga
BLOCO 05	501	124	BLOCO 06	601	110
	502	125		602	111
	503	126		603	112
	504	127		604	113
	511	128		611	114
	512	129		612	115
	513	130		613	116
	514	131		614	117
	521	251		621	118
	522	252		622	119
	523	253		623	239
	524	254		624	240
	531	170		631	156
	532	171		632	157
	533	172		633	158
	534	173		634	159
	541	174		641	160
	542	175		642	161
	543	176		643	162
	544	177		644	163
	551	178		651	164
	552	179		652	165
	553	180		653	166
	554	181		654	167
561	182	661	168		
562	183	662	169		
563	184	663	255		
564	185	664	256		
571	186	671	241		
572	187	672	242		
573	188	673	243		
574	189	674	244		

2ª Oficial de Registro de Jurisdições e Anexos
Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-AA 217517

11253-2-210001-225000-0220



[Handwritten signature]

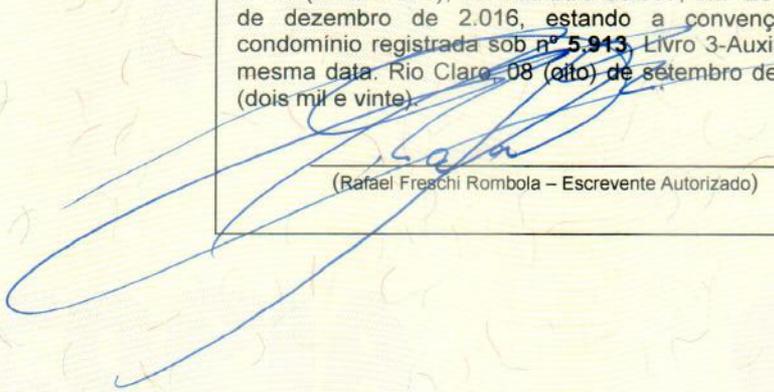




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)

BLOCO 07		BLOCO 08	
Apto	Nº Vaga	Apto	Nº Vaga
701	209	801	202
702	210	802	203
703	218	803	204
704	219	804	205
711	220	811	191
712	231	812	207
713	232	813	225
714	140	814	226
721	141	821	217
722	142	822	211
723	143	823	212
724	144	824	213
731	101	831	214
732	102	832	215
733	103	833	216
734	104	834	192
741	105	841	208
742	106	842	54
743	107	843	55
744	108	844	56
751	109	851	57
752	145	852	58
753	146	853	59
754	147	854	60
761	148	861	97
762	149	862	98
763	150	863	99
764	151	864	100
771	152	871	227
772	153	872	228
773	154	873	229
774	155	874	230

Além destas vagas, existem 08 vagas PNE, 6 vagas de uso comum próximo da portaria e 13 vagas de uso comum com frente para a Rua A, abaixo discriminadas, que totalizam mais 341,55 m²:

- 08 vagas para uso PNE (medindo cada uma 3,55 x 4,50 m = 15,975m² x 8 = 127,80 m²);
- 06 vagas consideradas de Uso Comum (medindo cada uma 2,50 x 4,50 m = 11,25 m² x 6 = 67,50 m²);
- 13 vagas de uso comum com frente para a Avenida A (medindo cada uma 2,50 x 4,50 m = 11,25 m² x 13 = 146,25 m²);





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

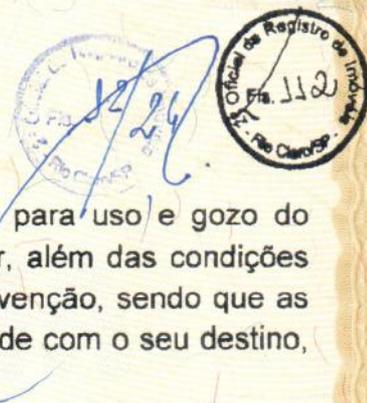
CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913** Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Artigo 5º - O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deve observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas da presente convenção, sendo que as partes de uso comum deverão ser utilizadas de conformidade com o seu destino, a saber:

- a) No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou seus ocupantes, tem plena liberdade, compatíveis com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem-estar dos demais condôminos (proprietários), ou ocupantes das demais unidades autônomas;
- b) Sem prejuízo da estrita observância dessas normas, tudo quanto interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos condôminos, na forma adiante prevista;
- c) Todas as reclamações ou exigências dos condôminos, relativas ao uso e gozo do condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do síndico ou administrador, que determinará as providências necessárias;
- d) Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência, e bem assim, daquelas que, com o seu conhecimento, penetrem no edifício.

Artigo 6º - Somente será permitido estacionar veículos no recinto do condomínio nos lugares determinados.

§ 1º Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie no Box de estacionamento, cuja finalidade precípua de guarda de veículos deverá ser respeitada, sendo vedada a realização de lavagens e/ou reparos de veículos na área das garagens.

CAPÍTULO II DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo 7º - São direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo uso exclusivo residencial, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta convenção, podendo transferir os direitos pertinentes à aquisição e constituir ônus reais sobre ela, independentemente de consentimento dos demais proprietários e titulares de direitos à aquisição de unidade do condomínio;
- b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir



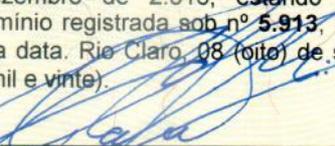
FSC
MISTO
Papéis
FSC® C106334

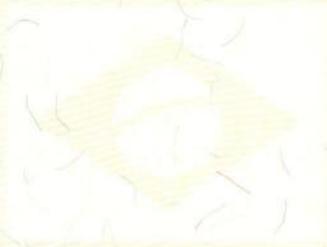


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).

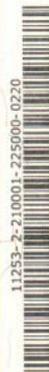

(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



- esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- d) Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas;
 - e) Comparecer às Assembléias e, estando quite, delas participar, votar e ser votado;
 - f) Denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observar.

Artigo 8º - São deveres dos condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) Não usar a respectiva unidade autônoma nem alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas, ou para instalação de quaisquer atividades ou depósito de objetos capazes de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;
- c) Não remover o pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- d) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, sacadas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou onde estejam expostos ao risco de caírem;
- e) Não lançar nenhum objeto ou líquido sobre a via pública, área de jardins e circulações;
- f) Colocar o lixo, detritos, etc, em embalagens plásticas posterior coleta e nos lugares determinados;
- g) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- h) Não alterar a forma externa da fachada;
- i) Não decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- j) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros;
- l) Não colocar e nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- m) Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
- n) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez do edifício, ou incômodos aos demais condôminos;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- o) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 150 quilos por metro quadrado;
- p) Não manter animais que possam atentar contra a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos, conforme dispõe o regimento interno em seu artigo 21;
- q) Não fracionar a respectiva unidade, para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente;
- r) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do edifício na proporção das respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- s) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia, na forma e na proporção de suas respectivas frações ideais;
- t) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou preposto seu, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
- u) Comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- v) Reparar às suas expensas, exclusivamente, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma;
- x) Nos contratos de locação deverá sempre ser observado que as despesas comuns devidas pelos condôminos (proprietários), previstas na alínea "r" deste artigo, serão sempre pagas pelos locatários, juntamente com os alugueres.

CAPÍTULO III DOS TRIBUTOS SOBRE AS UNIDADES

Artigo 9º - Para os devidos efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO IV DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 10º - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo síndico ou por um quarto (1/4) dos condôminos, mediante carta ou arquivo eletrônico (e-mail), bem como comunicado no painel de avisos, e serão realizadas no próprio condomínio, salvo motivo de força maior.



FSC
MISTO
Papier
FSC® C109334



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913** Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- § 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo síndico ou pelos proprietários que as fizerem.
- § 2º - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório de contas do administrador, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo.
- § 3º - Entre a data da publicação e a da Assembléia, deverá mediar um prazo de cinco (5) dias, no mínimo.
- § 4º - As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com um prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.
- § 5º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e segunda convocação, mediando entre ambas um período de meia (1/2) hora, no mínimo.
- § 6º - O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas.

Artigo 11º - As Assembléias serão presididas por um condômino (proprietário) especialmente aclamado, o qual escolherá, dentre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia.

Artigo 12º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem às unidades autônomas que lhe pertencam, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença por todos assinado.

- § 1º - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias exigidas por lei.
- § 2º - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino (proprietário) que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exigido na Assembléia.
- § 3º - O condômino inadimplente poderá participar das Assembléias, porém, não lhe será permitido se pronunciar, votar, requerer questão de ordem ou deliberar sobre qualquer questão.
- § 4º - É vedado ao condômino proprietário votar em assunto em que tenha particular interesse.

Artigo 13º - É lícito fazer-se o condômino proprietário representar, nas assembléias, por procurador com poderes especiais (documento com validade de





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)

90 dias), proprietário ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do conselho fiscal ou consultivo, se houver, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Artigo 14° - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
- c) Escolher o síndico, e quando for o caso, fixando-lhe a respectiva remuneração;
- d) eleger os membros efetivos e suplentes do conselho fiscal e do conselho consultivo, se houver;
- e) Eleger o subsíndico;
- f) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

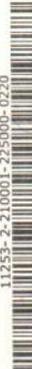
Artigo 15° - As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença, de condôminos proprietários que representem dois terços (2/3) das unidades autônomas que constituem o condomínio, e, em segunda, com qualquer número, sendo que as resoluções tomadas serão obrigatórias a todos, mesmo aos ausentes, salvo quando exigido quorum especial.

Artigo 16° - As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos proprietários que representem dois terços (2/3) das unidades autônomas que constituem o condomínio, e, em segunda, com qualquer número, sendo que as resoluções serão obrigatórias a todos, mesmo aos ausentes.

§ único: As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por um quarto (1/4) dos condôminos, pelo mesmo processo e nos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

Artigo 17° - Compete às Assembléias Extraordinárias:

- a) Deliberação sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos proprietários;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a eles levado a pedido 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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



proprietário;

- e) Destituir o síndico, bem como o subsíndico, a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização;

Artigo 18° - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria dos votos calculados sobre o número dos presentes, à vista do "Livro de Presenças" por todos assinados, salvo o dispositivo do parágrafo único deste artigo.

§ único - Será exigida maioria ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) Será exigida maioria dos condôminos para a realização de benfeitorias úteis;
- b) Será exigida maioria absoluta dos presentes para destituir o síndico, que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio; bem como o subsíndico;
- c) Será exigida maioria absoluta dos condôminos para deliberar sobre a sua não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- d) Será exigida unanimidade dos condôminos para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do prédio;
- e) Será exigida maioria que represente dois terços (2/3) dos condôminos para realização de benfeitorias voluptuárias;
- f) Será exigida unanimidade dos condôminos, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, Será exigida aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, para alteração da convenção condominial;
- g) 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 dois terços (2/3) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns;
- h) Será exigida, ainda, maioria ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Artigo 19° - As deliberações das Assembléias Gerais instaladas serão obrigatórias a todos os independentemente de seu comparecimento ou cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

§ único - Nos oito (8) dias que se seguem à assembléia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por quinze (15) dias e enviará cópia a todos os condôminos proprietários, por carta registrada ou protocolada.

Official de Registro de Imóveis
Fls 118
Rio Claro - SP





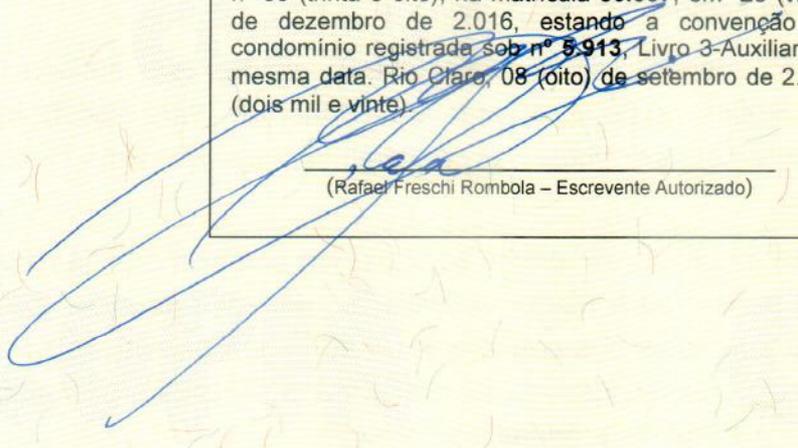
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Rio Claro (SP)

AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Artigo 20º - Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

§ único - As despesas com as Assembléias Gerais serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino proprietário serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPITULO V DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 21º – A administração do Condomínio, pelos primeiros 05 (cinco) anos, será exercida pela empresa pela C.F.J ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS LTDA., ou por pessoa física ou jurídica indicada pela CONSTRUTORA CAPREM – CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

O morador pagará a título de taxa de administração pelos serviços a serem prestados pela Administradora, a importância mensal equivalente a 10% sobre o valor do Condomínio.

O pagamento dessa importância, bem como das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio será todo 5º. Dia útil de cada mês, através de cobrança bancária ou qualquer outra forma, a critério do Condomínio.

Artigo 22º – A administração do edifício elegerá um síndico, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de um (1) ano, podendo ser reeleito.

§ único - Ao síndico compete:

- a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse comum;
- b) Superintender a administração do edifício;
- c) Cumprir e fazer cumprir a presente convenção, o regulamento interno e as determinações das Assembléias;
- d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, sempre respeitando as legislações vigentes;
- e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal de cinco (5) salários mínimos, e com prévia aprovação da Assembléia especialmente convocada, se exceder desta importância;
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela Assembléia;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



- g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou quando lhe for requerido por escrito e protocolizado junto a Administradora, por um grupo de, no mínimo, quatro (4) condôminos proprietários;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) Prestar à Assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva e oferecer proposta de 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 proprietários, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pelas Assembléias, bem como as multas por infração de disposições legais ou desta convenção, podendo constituir advogado, se necessário for;
- m) Dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- n) Colaborar, com meios legais nas divergências entre os condôminos proprietários;
- o) Entregar ao sucessor todos os livros, documentos e pertences que estiverem em seu poder.
- p) Realizar seguro da edificação;

Artigo 23° - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente as contas de sua gestão.

Artigo 24° - O síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 25° - Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico do edifício e considerado empregado do condomínio, compete:

- a) Manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;
- b) Acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;
- c) Guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;

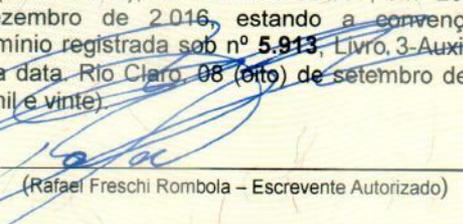




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)

- d) Receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;
- e) Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
- f) Comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- g) Executar as instruções do síndico ou, na ausência deste, instruções do sub-síndico(s);
- h) Exercer o policiamento interno do edifício.

Artigo 26° - Juntamente com o síndico será eleito pela Assembléia um subsíndico, que exercerá gratuitamente suas funções, que além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do edifício.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO FISCAL

Artigo 27° - A Assembléia Geral Ordinária elegerá o conselho fiscal, com mandato de um (1) ano, podendo ser reeleitos, composto de três (3) membros titulares e três (3) membros suplentes, entre os condôminos proprietários, os quais exercerão gratuitamente suas funções. Caso haja desligamento do conselheiro titular, tomará posse imediatamente e automaticamente o conselheiro suplente que obtiver mais votos na eleição.

Artigo 28° - Compete ao conselho fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do administrador ou síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos proprietários, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) dar parecer sobre as contas do síndico e/ou administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando a Assembléia Geral;
- d) Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa.

CAPÍTULO VII DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 29° - O conselho consultivo, se decidida em Assembléia Geral sua existência, será composto por oito (8) condôminos (sendo um representante por





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



cada bloco), com mandato de um (1) ano, os quais exercerão gratuitamente suas funções.

Artigo 30° - Compete ao conselho consultivo:

- a) Assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.



CAPÍTULO VIII DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 31° - Constitui despesas comuns do edifício:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) O prêmio de seguro do edifício;
- d) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- e) A remuneração do síndico, bem como as remunerações do zelador e dos demais empregados do edifício, e aquelas relativas aos encargos da previdência social;
- f) As relativas ao vestuário do zelador, se houver.

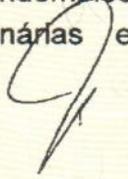
Artigo 32° - Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos proprietários concorrer para o custeio das referidas despesas, que serão pagas mensalmente, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Artigo 33° - Serão igualmente rateadas entre os condôminos proprietários as despesas extraordinárias, dentro de quinze (15) dias a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Artigo 34° - Para atender as despesas com as obras de conservação e reforma não prevista no orçamento, fica instituído um FUNDO DE RESERVA, até atingir a importância de cem (100) salários mínimos vigentes, devendo ser repostos sempre que sofra diminuição.

§ 1° - O fundo de reserva será integralizado:

- a) Pela taxa de dez por cento (10%) sobre a contribuição dos condôminos proprietários, a título de amortização das despesas ordinárias e extraordinárias;





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)

- b) Pelas multas por infração desta convenção e do regimento interno;
- c) Pelos juros produzidos pelo próprio capital do fundo de reserva;

§ 2º - O fundo de reserva será mantido em conta bancária especial e pertencerá à massa condômina, de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos proprietários negociar ou onerar a aplicação desse fundo.

Artigo 35º - Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que venham a ser praticadas por seus empregados, inquilinos ou ocupantes de sua unidade.

§ único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício, pela omissão do condômino proprietário na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma.

Artigo 36º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será transferido ao fundo de reserva, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos proprietários e arrecadado no prazo de quinze (15) dias.

CAPÍTULO IX DO SEGURO

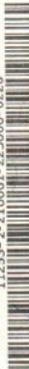
Artigo 37º - O Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da Assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento, exceto bens ou equipamentos pessoais dos moradores. A apólice deverá ter obrigatoriamente cláusula de reconstrução.

§ único - É lícito a cada condômino proprietário, individualmente e à expensa própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Artigo 38º - Caso as edificações do condomínio venham a ser total ou consideravelmente destruídas, ou ameacem ruína, bem como em caso de desapropriação total ou de área parcial do condomínio, e, sendo deliberada pela extinção do condomínio, aplicar-se-ão as disposições dos artigos 1.357 e 1358 e seus parágrafos, do Código Civil.

CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

Artigo 39º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de um por cento (1 %) ao mês e multa de dois por





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



23/24
Oficial g
Fº 123
Rio Claro-SP

cento (2%), contados a partir da data do vencimento da respectiva contribuição, além da atualização monetária, independentemente de interpelação, até uma mora de trinta (30) dias.

Parágrafo único: Findo este prazo, será protestado o título e poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, através da ação judicial executória, hipótese em que, além dos juros moratórios e da multa a benefício do condomínio, sujeitar-se-ão ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, tudo corrigido monetariamente, segundo os índices governamentais.

Artigo 40º - Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino proprietário que transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito à multa correspondente a até cinco (5) vezes o valor de suas contribuições mensais, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais decorrentes do seu ato.

§ único: A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a Assembléia Geral, devendo sempre constar essa penalidade nos contratos celebrados pelos proprietários locadores.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41º – A CONSTRUTORA CAPREM – CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., se reserva do direito de manter a sua marca pelo prazo mínimo de 10 anos, através da fixação de seu logotipo correspondente a placa de aço galvanizado, medindo 2,23 x 2,50 em todos os blocos;

Artigo 42º. – As unidades não comercializadas pela VENDEDORA FINESSE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, ora incorporadora, até a efetiva entrega ao adquirente, quer seja por administradora de condomínio, auto gestão ou qualquer outro formato, contribuirá com 30% (trinta por cento) do valor da cota condominial fixada em assembleia por unidade não comercializada.

Artigo 43º - A presente convenção, bem como o regulamento interno que sujeitam todos ocupantes do condomínio, ainda que eventuais, obrigam a todos os condôminos, seus sub-rogados e/ou sucessores, a título universal ou singular, e somente poderão ser modificados pelo voto de dois terços (2/3) dos que forem condôminos ao tempo da alteração.

§ único: O regulamento interno segue anexo e fica fazendo parte integrante e inseparável do presente instrumento.

Artigo 44º - Fica eleito o foro da comarca de Rio Claro-SP, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de quaisquer dos seus





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula **30.007**, em 20 (vinte) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **5.913**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)



dispositivos.

Artigo 45° - Uma cópia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, para constante conhecimento geral.

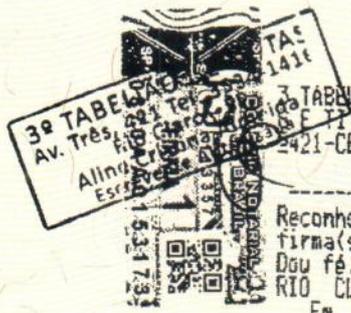
Artigo 46° - Nos casos omissos nesta convenção e onde for verificado conflito de interpretação, valem às disposições do Código Civil Brasileiro e da lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e as que lhes sucederem ou modificarem.

Rio Claro/SP., 17 de Outubro de 2016.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL - RESIDENCIAL FINESSE



3ª TABELIAÇÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRA E TÍTULOS DE RIO CLARO - SP AV. TRÊS, N 241-CENTRO FONE:(19)3534-1416 HERIKA DESTRI CUNHA - TABELIA

Reconheço, por semelhança SEM VALOR, a c. firma(s) de EMILIO CAPREZ NETO(65610) Dou fé. RIO CLARO - SP, 09 de dezembro de 2016. Em Test. *[Handwritten signature]* da verdade. ALINE CRISTINA ALMEIDA Valor Unitario: R\$ 5,42, Total: R\$ 5,42 Código Segurança: 4857495050484954495251545 255 Valido somente com o selo de autenticidade

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Rio Claro - SP

11253-2-7331





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Rio Claro (SP)
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL – RESIDENCIAL FINESSE**, registrado sob nº 38 (trinta e oito), na matrícula 30.007, em 20 (vinte) de dezembro de 2.016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.013, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 08 (oito) de setembro de 2.020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola – Escrevente Autorizado)

