

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 e REGIMENTO INTERNO**", composta de 20 (vinte) 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 Condomínio "**Rio Claro Office Tower**", registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 de dezembro de 2.016 e a "Convenção" registrada no Livro "3" (Auxiliar), sob nº de ordem 5.912, na mesma data. O referido é verdade e dá fé. Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2.020 (dois mil e vinte). Eu, Rafael Freschi Rombola (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)
Guiá nº 034/2020

Rafael Freschi Rombola
Escrevente Autorizado

SELO: 1125323C3QS000140599QT20M



EM BRANCO





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO DO "CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER", QUE FOI CONSTRUÍDO COM FRENTE PARA A AVENIDA 03, ESQUINA DA RUA 20, BAIRRO CIDADE CLARET, NESTA CIDADE DE RIO CLARO-SP., QUE RECEBEU O NÚMERO 1701 PELA AVENIDA 03.

A **INCORPORADORA, RIO CLARO OFFICE TOWER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade comercial por cotas de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/RFB sob nº 16.668.976/0001-77, com sede na Rua 09 CJ, nº 500, sala 05, Cidade Jardim, em Rio Claro/SP, CEP: 13.501-100, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob nº 3522683143-3, em sessão de 02/08/2012, neste ato, representada pelo sócio administrador LUIZ ANTONIO ORTIGOSA, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro de produção, portador da cédula de identidade RG. nº 44.051.158-6/SSP/SP e CPF/RFB 327.028.828-03, residente e domiciliado na Alameda Jaú, nº 1477, apt. 151-A, Jardins, São Paulo/SP, conforme cláusula 7ª do contrato social acima mencionado; na qualidade de **INCORPORADORA**, estabelece a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO**, do "CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER", com as seguintes cláusulas:

"CLÁUSULAS"

PRIMEIRA: As partes de uso comum do condomínio serão aquelas definidas pelo artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406 de 10.01.02), e muito especialmente o terreno, as fundações das áreas comuns, as estruturas de concreto armado das áreas comuns, o teto das áreas comuns, os ornamentos da fachada das áreas comuns, os encanamentos, fios tronco de entradas e saídas, e respectivos ramais que servem as dependências comuns, os condutores de esgoto e de água pluviais, rede elétrica interna; e ainda as seguintes:

TÉRREO – IMPLANTAÇÃO GERAL – conterá: acesso pedestres pela Avenida 03; 02 (dois) acessos para entrada e saída de veículos pela Avenida 03; acesso de pedestres/pórtico pelo pátio do estacionamento; várias áreas de jardineiras; áreas de terreno natural; recepção/hall principal; hall dos elevadores; 05 (cinco) poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 (dois) dutos para entrada de ar; 02 (dois) dutos para saída de ar; escada de acesso ao Subsolo 1; 02 (duas) escadas de acesso ao Pavimento 1; vazio sob a escada; w.c.1, w.c.2 e w.c. PNE, todos com duto de ventilação; circulação; 02 (dois) depósitos; compartimento de ar condicionado; segurança; copa-funcionários; w.c./vestiário funcionário feminino; w.c./vestiário funcionário masculino; guichê manobrista; pátio de circulação; pátio de estacionamento; pátio de manobras; escada de acesso ao subsolo; rampa desce e rampa sobe para acesso de veículos aos subsolos; área destinada a armazenamento e coleta de lixo; muro de alvenaria; 04 (quatro) vagas descobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio destinado ao uso de




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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2018, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)

pessoas portadoras de necessidades especiais sob nºs 01, 02, 03 e 04; 10 (dez) vagas descobertas para estacionamento de motos sob nºs 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35; 24 (vinte e quatro) vagas descobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio para uso com manobrista, sendo 17 (dezesete) vagas simples sob nºs 217, 218, 219, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237; e 07 (sete) vagas duplas sob nºs 207/208, 209/210, 211/212/, 213/214, 215/216, 220/221, 222/223.

SUBSOLO 1- conterá: rampa sobe e rampa desce para acesso de veículos; caixa de escadas (rampa); hall dos elevadores; 05 (cinco) poços para elevadores; depósito; medidores com portão metálico com gradil; subestação com portão metálico com gradil; gerador com portão metálico com gradil; depósito de lixo; depósito; caixa de escadas; vazios caixas d'água; área de circulação e manobra de veículos; 03 (três) vagas cobertas para estacionamento de motos sob nºs 23, 24 e 25; 54 (cincoenta e quatro) vagas cobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio, para uso com manobrista, sendo 07 (sete) vagas simples sob nºs 132, 133, 134, 135, 150, 151, 152; 47 (quarenta e sete) vagas duplas sob nºs 106/107, 108/109, 110/111, 112/113, 114/115, 116/117, 118/119, 120/121, 122/123, 124/125, 126/127, 128/129, 130/131, 136/137, 138/139, 140/141, 142/143, 144/145, 146/147, 148/149, 153/154/, 155/156, 157/158, 159/160, 161/162, 163/164, 165/166, 167/168, 169/170, 171/172, 173/174, 175/176, 177/178, 179/180, 181/182, 183/184, 185/186, 187/188, 189/190, 191/192, 193/194, 195/196, 197/198, 199/200, 201/202, 203/204, 205/206.

SUBSOLO 2 – conterá: rampa sobe e rampa desce para acesso de veículos; caixa de escadas (rampa); hall dos elevadores; depósito; 05 (cinco) poços para elevadores; escada; depósito; reservatório inferior – caixa d'água com 02 (dois) portões metálicos com gradil; área de circulação e manobra de veículos; 22 (vinte e duas) vagas cobertas para estacionamento de motos sob nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22; 55 (cincoenta e cinco) vagas cobertas para estacionamento de veículos de passeio de porte médio para uso com manobrista, sendo 05 (cinco) vagas simples sob nºs 27, 28, 49, 50, 51; e 50 (cincoenta) vagas duplas, sob nºs 01/02, 03/04, 05/06, 07/08, 09/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38, 39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 52/53, 54/55, 56/57, 58/59, 60/61, 62/63, 64/65, 66/67, 68/69, 70/71, 72/73, 74/75, 76/77, 78/79, 80/81, 82/83, 84/85, 86/87, 88/89, 90/91, 92/93, 94/95, 96/97, 98/99, 100/101, 102/103, 104/105.

PAVIMENTO 01 – conterá 01 (um) andar ou pavimento denominado 1º andar e conterá: hall dos elevadores; 05 (cinco) poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 (dois) dutos para entrada de ar; 02 (dois) dutos para saída de ar; 02 (dois) shaft; caixa de escadas com 02 (duas) portas; 02 (dois) espaços reservados para cadeirante.

PAVIMENTO 02 AO 15 – conterá 14 (catorze) andares ou pavimentos do 2º ao 15º andar, que serão idênticos e cada um conterá: hall dos elevadores; 05 (cinco) poços para elevadores; hall de distribuição; área técnica; 02 (dois) dutos para entrada de ar; 02 (dois) dutos para saída de ar; 02 (dois) shaft; caixa de escadas com 02 (duas) portas; 02 (dois) espaços reservados para cadeirante.






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 fê, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Fracchi Rombola - Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



BARRILETE – localizado acima do 15º Pavimento, conterá: escada; depósito; 02 (dois) dutos de saída de ar; 02 (duas) escadas marinho de acesso a cobertura; 09 (nove) exaustores eólicos; barrilete; vazio dos 05 (cinco) poços de elevadores.

RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA – localizado acima do barrilete, conterá caixa d'água 1 e caixa d'água 2.

COBERTURA – conterá: tampa impermeabilizada dos 02 (dois) dutos de saída de ar; 03 (três) alçapões; 09 (nove) exaustores eólicos; laje impermeabilizada; calhas impermeabilizadas; telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira ou metálica.

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: As vagas de garagem localizadas no Térreo, Subsolo 1 e Subsolo 2, serão administradas por empresa terceirizada a ser contratada pelo condomínio. Cada proprietário ou locatário da loja e das salas terá direito a guarda de um veículo de porte médio gratuitamente, a qualquer hora do dia e da noite, desde que devidamente identificados através do sistema de credenciais. A guarda dos veículos, será feita através de manobrista.

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

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

QUARTA: A cada unidade imobiliária (conjunto, loja/salão), caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, a seguir descritas e identificadas:

TÉRREO – IMPLANTAÇÃO GERAL – conterá: 01 (um) conjunto tipo 3, designado Loja/Salão sob nº 01.

Térreo: Loja/Salão Nº 01

PAVIMENTO 01 – conterá 01 (um) andar ou pavimento denominado 1º andar e conterá: 09 (nove) conjuntos de salas comerciais, sendo 05 (cinco) conjuntos tipo 1






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER** registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885 em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



de n^{os}. 101, 104, 105, 106, 107; 02 (dois) conjuntos tipo 1A de n^{os} 102 e 103; 02 (dois) conjuntos tipo 2 de n^{os} 108 e 109, que obedecerá a seguinte numeração:

1^o Andar – Conjuntos n^{os} 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.

PAVIMENTO 02 AO 15 – conterà 14 (catorze) andares ou pavimentos do 2^o ao 15^o andar, que serão idênticos e cada um conterà: 14 (catorze) conjuntos de salas comerciais, sendo 08 (oito) conjuntos tipo 1 de finais 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10; 02 (dois) conjuntos tipo 1A de finais 05 e 06; 04 (quatro) conjuntos tipo 2 de finais 11, 12, 13, 14, que obedecerão a seguinte numeração:

2^o Andar – Conjuntos n^{os} 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214
3^o Andar – Conjuntos n^{os} 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314
4^o Andar – Conjuntos n^{os} 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414
5^o Andar – Conjuntos n^{os} 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514
6^o Andar – Conjuntos n^{os} 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614
7^o Andar – Conjuntos n^{os} 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714
8^o Andar – Conjuntos n^{os} 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814
9^o Andar – Conjuntos n^{os} 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914
10^o Andar – Conjuntos n^{os} 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014
11^o Andar – Conjuntos n^{os} 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114
12^o Andar – Conjuntos n^{os} 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214
13^o Andar – Conjuntos n^{os} 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314
14^o Andar – Conjuntos n^{os} 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414
15^o Andar – Conjuntos n^{os} 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514

PEÇAS E ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

A Loja/Salão sob n^o 01, localizada no Térreo, conterà a loja propriamente dito, e conterà as seguintes áreas: útil de 320,0577 m²; comum de 263,4976m²; total de 583,5553m²; fração ideal de terreno de 91,2907m² ou 3,3384%.

Os Conjuntos do Tipo 1, ou seja, os de n^{os} 101, 104, 105, 106 e 107, localizados no 1^o Andar, e os de finais 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, localizados do 2^o ao 15^o andar, serão idênticos, e cada um será composto de: sala; w.c. com duto de ventilação; ante-câmara; varanda técnica; e conterà as seguintes áreas: útil de 43,6625 m²; comum de 35,9465m²; total de 79,6090m²; fração ideal de terreno de 12,4539m² ou 0,4554%.

Os Conjuntos do Tipo 1A, ou seja, os de n^{os} 102 e 103 localizados no 1^o Andar, e os de finais 05 e 06, localizados do 2^o ao 15^o andar, serão idênticos, e cada um será composto de: sala; w.c. com duto de ventilação; ante-câmara; varanda técnica; e conterà as seguintes áreas: útil de 42,0625 m²; comum de 34,6293m²; total de 76,6918m²; fração ideal de terreno de 11,9976m² ou 0,4387%.

Os Conjuntos do Tipo 2, ou seja, os de n^{os} 108 e 109 localizados no 1^o Andar, e os de finais 11, 12, 13 e 14, localizados do 2^o ao 15^o andar, serão idênticos, e cada um

Ar






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Audiar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Romboia - Escrevente Autorizado)



será composto de: sala; w.c. com duto de ventilação; ante-câmara; varanda técnica; e conterá as seguintes áreas: útil de 49,9425 m²; comum de 41,1167m²; total de 91,0592m²; fração ideal de terreno de 14,2452m² ou 0,5209%.

Cada unidade (conjunto, loja/salão) terá direito ao uso de uma vaga de garagem localizada no Térreo, Subsolo 1 e Subsolo 2, na área de uso comum do condomínio em lugar indeterminado, sendo as vagas para uso com manobrista.

QUINTA: São direitos e deveres dos condôminos:

DIREITOS:

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

DEVERES:

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

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

PARÁGRAFO ÚNICO: As salas são de uso estritamente comercial.

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

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

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

- mudar a forma externa da fachada;






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula ~~48.885~~, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)

- b) - pintá-la de tonalidade diferente das demais unidades. A tonalidade será sempre decidida e determinada por maioria simples;
- c) - estacionar ou conversar nos corredores, fazer barulho ou ruídos altos, estender tapetes ou qualquer outra coisa, inclusive peças de roupas, nas janelas ou em qualquer outro lugar visível do exterior do prédio;
- d) - ter ou usar instalações ou materiais que, por qualquer forma, afetem a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos ou seus inquilinos;
- e) - utilizar, sob qualquer pretexto, os funcionários do condomínio, para serviços particulares, dentro do horário normal de serviço;
- f) - deixar torneiras abertas ou com vazamentos, de modo a não prejudicar o abastecimento de água do condomínio;
- g) - o condômino que, respeitadas as condições desta convenção, realizar obras na sua unidade autônoma, será responsável pelos eventuais danos que causar nas partes de uso comum, não podendo ocupar esses espaços para depositar materiais, ferramentas, móveis, máquinas, entulhos ou quaisquer outros objetos, os quais deverão ser removidos em recipientes adequados, em hora previamente determinada e de forma a não prejudicar a movimentação e o trabalho dos condôminos e funcionários;
- h) - atirar qualquer objeto, detritos ou coisas pelas janelas ou outras aberturas;
- i) - instalar aparelhos de som nas unidades, de forma a prejudicar o sossego dos demais condôminos;
- j) - praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, categoria, moral e o bom nome do condomínio, assim como o bem estar e o sossego de seus ocupantes;
- k) - lavar ou consertar veículos nos respectivos boxes de garagem, sendo porém permitido consertos de emergência para movimentação ou remoção dos mesmos;

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

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






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Fréchi Rombola – Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA TERCEIRA: Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades que lhe pertençam, computando-se o resultado da votação por maioria dos votos das frações ideais de terreno que correspondem às unidades autônomas, calculados sobre o número dos presentes, a vista do livro de presença, que deverá ser assinado por todos os presentes, condôminos ou não.

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






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



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

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

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

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

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

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

DÉCIMA SEXTA: O "quorum" para alteração da convenção de condomínio será de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos e para alteração do regimento interno, será da maioria simples.

DÉCIMA SÉTIMA: As Assembléias Gerais Ordinárias, realizar-se-ão em primeira convocação com a presença da maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais de terreno que compõem o condomínio e em segunda convocação, com qualquer número de condôminos, salvo quando exigido quorum especial.

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As Assembléias Gerais Extraordinárias, realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença da maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais de terreno que





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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



compõem o condomínio e em segunda convocação, com qualquer número de condôminos, salvo quando exigido quorum especial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete às Assembléias Extraordinárias:

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

DÉCIMA NONA: Nas Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, a vista do livro de presença, por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo único desta cláusula.

PARÁGRAFO ÚNICO: Será exigida os quórums abaixo mencionados para os seguintes casos:

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

2º Oficial de Registro de Imóveis II Anexas
Comarca de Rão Claro - SP

11253-2-AA 216911




11253-2-310001-216900-0725



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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 10 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



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

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

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ao síndico compete:

- a) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) superintender a administração do condomínio;
- c) cumprir e fazer cumprir em lei a presente convenção, o regulamento e as deliberações das assembléias;
- d) admitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, em conjunto com o Conselho Fiscal.
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do condomínio, segundo dispõe o parágrafo segundo da cláusula vigésima sétima;
- f) executar fielmente as disposições orçamentárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente;
- g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente;
- h) prestar em qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) prestar à assembléia contas de sua gestão acompanhada da documentação e, oferecer o orçamento para o exercício seguinte;
- j) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- l) cobrar inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio, aos condôminos, nas despesas normais, ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infrações de disposições legais ou desta **CONVENÇÃO**;
- m) comunicar à assembléia as citações judiciais, extrajudiciais e administrativas, que receber;






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 fê, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- n) procurar pôr meios suasórios, diminuir divergências entre os condôminos;
- o) entregar ao seu sucessor os livros, documentos e pertences ao seu poder;
- p) contratar seguro de toda a edificação, contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.
- q) o síndico em suas faltas ou impedimento, será substituído por quaisquer um dos membros do Conselho Fiscal, independente de ordem e nomeação.

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

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

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

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

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

VIGÉSIMA SÉTIMA: Compete ao Conselho Fiscal:

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

VIGÉSIMA OITAVA: Constituem despesas comuns do condomínio as relativas a conservação, administração, limpeza, reparos e construção das partes e coisas comuns e de todas as dependências do condomínio, o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados, os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do condomínio, a remuneração do síndico, zelador e demais

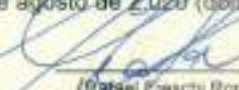




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO

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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção de condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Romboia - Escrevente Autorizado)



funcionários ou colaboradores, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



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

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

TRIGÉSIMA QUARTA: ocorrido o sinistro, total ou parcial que destrua mais de 2/3 (dois terços) do condomínio, a Assembléia Geral se reunirá, dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, que serão investidos de poderes para:

- a) - receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia;
- b) - abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado a Assembléia Geral para a devida deliberação;
- c) - acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento faltante na proporção de suas frações ideais de terreno, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria seus direitos, na forma da Lei.

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

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

TRIGÉSIMA SÉTIMA: os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, ficarão automaticamente sujeitos à multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. Após 30 (trinta) dias de atraso no pagamento das contribuições o síndico cobrará o débito extra judicialmente ou judicialmente, hipótese em que, além da multa referida, juros moratórios, ficará sujeito ao pagamento das custas e honorários de advogado, a base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

TRIGÉSIMA OITAVA: além das penas cominadas na lei, o condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta convenção e/ou no regimento





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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula **45.885**, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº **6.912**, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Friesch Rombola - Escrevente Autorizado)



interno, ainda que transitória ou eventualmente, pagará multa não superior a cinco vezes do valor da contribuição mensal, à época da infração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

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

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

QUADRAGÉSIMA: fica instituído um fundo de reserva em Assembléia Geral, equivalente a totalidade de uma receita mensal a ser integralizado pelos condôminos todos os meses e acrescido 10% (dez por cento) nos rateios mensais, a maior que cabe a cada condômino, o qual deverá ser recolhido em uma instituição bancária, a ser determinada pela administração do condomínio, o qual atenderá as obras de caráter coletivo e urgentes do condomínio, e voltará automaticamente a ser arrecadado quando utilizado, parcial ou total.

QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA: Fica eleito o foro Rio Claro/SP, para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas da aplicação de qualquer dispositivos desta convenção;

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

Jr

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

11253-2-AA 216916

11253-2-AA-216916-0010






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 fê, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER** registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885 em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I DA PORTARIA

- 1) A portaria que funcionará das 8:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta feiras, zelará para que o acesso ao condomínio, só se faça mediante identificação do visitante ao condomínio ou convidado;
- 2) Todas as pessoas que vierem trabalhar no **Condomínio Rio Claro Office Tower**, deverão possuir crachás ou cartões de identificação, segundo modelo a ser estabelecido pela administração do condomínio e por ela autenticados, devendo exibi-los sempre que solicitado;
- 3) Só será permitida a entrada de convidados ou prestadores de serviços devidamente autorizados pelo condômino. Qualquer visitante, convidado, ou prestador de serviços, desde que autorizado pelo condômino, que adentrar nas dependências do mesmo, deverá ter seu nome registrado no livro próprio, devendo o mesmo apresentar documento que o identifique.
- 4) O condômino que autorizar a entrada de visitantes e/ou prestadores de serviços passará a ser por eles responsável, durante toda a sua permanência no condomínio.
- 5) Caberá ao Síndico e ao Conselho Fiscal definir se os serviços de portaria serão executados por funcionários diretos do condomínio ou por contrato com empresas terceirizadas.
- 6) A entrada de veículos no condomínio, será feita pelo condômino que fará a abertura e fechamento do portão através de controle eletrônico.

CAPÍTULO II DOS CONVIDADOS

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

CAPÍTULO III DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

- 1) Os condôminos sem identificação no registro do condomínio serão recebidos como visitantes, para serem identificados.

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

11253-2-AA 216917






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula nº 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2018, estando a convenção de condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



- 2) Serão considerados prestadores de serviços, as seguintes categorias profissionais:
- a) Faxineiras diarista em trabalhos internos.
 - b) Profissionais diversos: eletricitas, encanadores, corretores, etc., para serviços esporádicos e de emergência, além de outros profissionais.

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

CAPÍTULO IV DO USO DA GARAGEM

- 1) O veículo do condômino ou de seu inquilino, deverá ser entregue na recepção da garagem juntamente com a credencial, recebendo, então, o comprovante de estacionamento que é recibo legal para sua retirada.
- 2) A não apresentação da credencial implicará na apresentação de documento do veículo e do proprietário.
- 3) Somente os manobristas da administradora dos estacionamentos poderão manobrar os veículos dentro do recinto das garagens, tendo em vista que o seguro de responsabilidade civil somente dará cobertura aos danos causados por manobrista credenciado.
- 4) É proibida a execução de serviços de mecânica, funilaria, pintura ou lavagem de veículos, nas dependências das garagens.
- 5) É vedado o uso das garagens para outros fins que não sejam a guarda de veículos de porte médio, sendo proibida a entrada de coletivos e caminhões.
- 6) É proibida a carga e descarga de materiais e/ou equipamentos no interior das garagens.
- 7) A atividade de carga e descarga deverá ser controlada pelo condomínio.
- 8) O condomínio e a administradora das garagens não se responsabilizam por objetos e/ou valores deixados nos veículos.
- 9) A administradora das garagens deverá fazer seguro, por conta própria, referente aos veículos sobre sua guarda, ou seja, RC (responsabilidade civil)/garagista, contra incêndio, roubo e colisão provenientes de sua atividade.
- 10) Não será permitida a entrada e permanência de veículos sinistrados e guinchados.

Jm

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

11253-2-AA 216918






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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção de condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar na mesma Comarca, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



11) Será de mais absoluto e exclusivo critério da administradora das garagens, a fixação dos valores cobrados dos usuários das mesmas.

12) O cliente mensalista deverá deixar sempre em local visível o cartão de identificação e receberá também o comprovante de estacionamento para a retirada do veículo.

CAPÍTULO V DO ARMAZENAMENTO E RECOLHIMENTO DO LIXO

O lixo das salas comerciais serão embalados adequadamente pelos usuários e depositados em recipiente específico que deverá ser colocado na lixeira, até 30 (trinta) minutos antes do recolhimento pela coleta municipal.

CAPÍTULO VI DA GUARDA E VIGILÂNCIA DA PORTARIA

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

CAPÍTULO VII DAS NORMAS INTERNAS DE SEGURANÇA

1) Cooperar para o cumprimento das regras de segurança, não obstruindo ou dificultando os seguranças no cumprimento de seus deveres ou das ordens recebidas.

2) Não contratar empregados sem recomendações ou bons antecedentes, procurando identificá-los e anotando sempre o nome completo, filiação, endereço, número do RG e pessoas de referência.

3) Os condôminos e/ou usuários, deverão deixar na administração o número de seus telefones e de dois ou mais parentes, a fim de facilitar contatos, se necessário em caso de urgência.

4) Quando da aquisição da sala comercial, solicitar na administração o seu registro, assim como de seu veículo, para facilitar o controle de acesso ao condomínio.

5) Por ocasião da venda da sala comercial, informar a administração para que seja atualizado o registro do veículo.

6) Quando o condômino ou locador mudar para o condomínio, deverá comunicar a administração sua mudança, indicando seu nome, sala comercial, telefone e os nomes das pessoas que vierem ocupar o local.





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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2018, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data. Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).



(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



- 7) Qualquer reclamação com respeito a segurança, deverá ser feita por escrito junto a administração, procurando fornecer o maior número de detalhes para futura verificação por parte da Administração e do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO VIII DA ENTRADA E SAÍDA DE MUDANÇAS DO CONDOMÍNIO

- 1) A administração deverá ser comunicada, por escrito da intenção de mudança para que seja autorizada a entrada de veículo de carga compatível com a entrada do condomínio.
- 2) Nos casos de locação, o proprietário deverá comunicar a administração, informando todos os dados do locatário, assim como os horários de mudança.
- 3) Somente será autorizada entrada e saída de mudanças no horário das 8:00 às 17:00 h, em qualquer dia da semana, exceto sábado após as 13:00 horas e fica vedado a entrada e saída de mudanças nos domingos e feriados.
- 4) A entrada e saída de mudanças somente será autorizada para condôminos que não tenham débitos para com o condomínio.
- 5) A entrada e saída de mudança deverá ser acompanhada do proprietário ou do locatário de sua respectiva unidade.

CAPÍTULO IX DOS ACIDENTES

O condomínio não será responsabilizado por quaisquer acidentes, de qualquer natureza, que venha ocorrer dentro das áreas de uso comum do mesmo.

CAPÍTULO X DO CÓDIGO DE OBRAS PARA REFORMAS DAS SALAS COMERCIAIS

- 1) Estas limitações, respeitadas as imposições que regulam a matéria pelos órgãos públicos, serão cumpridas como exigência deste Condomínio, independentemente de fiscalização oficial.
- 2) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso de unidades condominiais têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado, bem como de atender aos princípios básicos para:
 - a) delinir e harmonizar critérios de uso das unidades condominiais;
 - b) orientar o condômino quanto ao uso de sua unidade condominial;
 - c) impedir o uso indevido e danoso das salas comerciais, descaracterizando o projeto estipulado pelo condomínio;
 - d) fazer cumprir os dispositivos regulamentares da convenção condominial quanto ao uso da propriedade, em benefício exclusivo dos 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

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.985, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rombola - Escrevente Autorizado)



- e) nenhuma obra de reforma, deverá ser iniciada sem a prévia comunicação ao síndico;
- f) Todo entulho deverá ser acondicionado em recipientes próprios para tal fim, sendo que os mesmos não poderão ser colocados nas áreas comuns do condomínio.
- g) Não é permitido lançar quaisquer objetos ou líquidos nas áreas comuns do condomínio que, de qualquer forma, possa concorrer para a poluição ambiental.
- h) O proprietário ou locatário deverá entregar na portaria do condomínio a lista dos funcionários que irão trabalhar durante a reforma em sua sala e informá-lo toda vez que, porventura, houver troca de pessoal.
- i) O horário para entrega e/ou realização de atividades de obras dentro da unidade autônoma será das 8:00 horas às 17:00 horas, de segunda a sexta-feira. Excepcionalmente, o Síndico poderá autorizar entregas ou acesso ao condomínio para realização de serviços de construção aos sábados (das 08h às 14h) ou em situação de emergência em dias e horários não previstos neste item.
- j) Somente serão autorizadas entradas de veículos para entregas de materiais com a presença do proprietário ou responsável pela obra para recebimento. Caso o proprietário autorize previamente o acesso do veículo de transporte, ficará o mesmo responsável por todo e qualquer problema que porventura venha a originar deste ato.

**CAPÍTULO XI
DA DISCIPLINA E PENALIDADES**

- 1) Todos os condôminos tem o direito e o dever de comunicar fatos ocorridos no condomínio que venham contra os bons costumes ou que estejam prejudicando individual ou coletivamente o condomínio. Esta comunicação deverá ser feita obrigatoriamente por escrito e entregue a administração.
- 2) Não respeitar os funcionários ou pessoas prestadoras de serviços ao condomínio, submetendo-os a qualquer tipo de humilhação será considerado falta grave.
- 3) Quando comprovado qualquer dano, mal uso, descaso com materiais ou instalações do patrimônio do condomínio, deverá o responsável, em primeira instância arcar com os prejuízos decorrentes, e posteriormente poderá ser advertido por escrito ou incorrer em outras penalidades a serem definidas pelo Conselho Fiscal e aprovados pela administração.
- 4) Os casos comprovados de vandalismo serão considerados faltas graves.
- 5) É proibido o uso de armas de fogo ou espingardas de pressão ou qualquer tipo de armadilha dentro do condomínio.
- 6) Fica proibido o uso das áreas comuns do condomínio para guardar ou depositar materiais ou resíduos de qualquer natureza.
- 7) Será exigido dentro das dependências do condomínio o respeito, a boa conduta, os bons costumes e o bem estar dos condôminos e convidados.

JW

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

11253-2-AA 216921

11253-2-210001-231580-0228






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 fê, que a presente cópia reprográfica foi extraída do respectivo original, arquivado em Cartório, junto ao processo do **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER**, registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885 em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).


(Rafael Freschi Rambola – Escrevente Autorizado)



8) Toda ocorrência que venha a infringir qualquer norma da Convenção do Condomínio, ou seu Regimento Interno, deverá ser analisada pelo Conselho Fiscal e pela Administração. Os membros do Conselho Fiscal e o síndico, deverão investigar o ocorrido, e nos casos em que houver evidências suficientes para identificar o condômino responsável, deverá determinar à administração que cobre multa financeira ao condômino infrator, até o limite estabelecido na Convenção de Condomínio. Caberá ao síndico fazer cumprir a deliberação do Conselho, informando ao infrator o valor da multa que será somado a taxa condominial do próximo mês.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1) Deverá o condomínio ser ressarcido por qualquer prejuízo que venha a ser causado por condôminos, dependentes ou convidados, pelo uso indevido dos equipamentos comuns ou pela quebra ou inutilização de peças decorativas, vegetação ou material de segurança.
- 2) O locatário deverá preencher o documento de identificação na secretaria do condomínio, identificando os ocupantes da sala comercial.
- 3) Os casos omissos ou não previstos por este Regimento Interno, serão resolvidos pela Administração, Conselho Fiscal ou pelo poder judiciário. Fica eleito o foro da Comarca de Rio Claro/SP, para nele dirimir eventuais dúvidas e questões, oriundas deste Regimento Interno
- 4) Compete a Administração do Condomínio:
 - a) cumprir, fazer cumprir este Regimento Interno e a Convenção de Condomínio;
 - b) resolver, com força normativa, os casos omissos do Regimento Interno;
 - c) As disposições contidas no presente Regimento Interno, obrigam-se todos os condôminos, seus herdeiros ou sucessores, a título universal ou similar;
- 5) Uma cópia deste regimento interno, será afixada em lugar visível do condomínio, para conhecimento geral.

Rio Claro/SP, 28 de Novembro de 2016.



P/ RIO CLARO OFFICE TOWER EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA
LUIZ ANTONIO ORTIGOSA





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 **CONDOMÍNIO RIO CLARO OFFICE TOWER** registrado sob nº 10 (dez), na matrícula 45.885, em 19 (dezenove) de dezembro de 2016, estando a convenção do condomínio registrada sob nº 5.912, Livro 3-Auxiliar, na mesma data, Rio Claro, 27 (vinte e sete) de agosto de 2020 (dois mil e vinte).

(Rafael Fieschi Romboia - Escrevente Autorizado)



1º Tabelião de Notas - Valdir José Inforzato

Rua S. 855 - Centro - Rio Claro - SP - Fone: (19) 3524-2403 - Fax: (19) 3534-5611 - Cx. 1550-042
www.cartorioinforzato.com.br

Reconheço por Semelhança (C/Vl. Econômico) a(s) firma(s) de **LUIZ ANTONIO ORTIGOSA, Dou Fe. 218**

Rio Claro-SP, 23 de Dezembro, 2016 15:32:59

Eu testei a verdade

Valido c/ selo Aut. - Valor R\$8,20 - **ROBERTO FELIX DE OLIVEIRA**

ESTE TABELIONATO ESTA FRIADO

À CENTRAL DE SINAL PÚBLICO, CONSULTE

www.cersec.org.br

1º Tabelião Inforzato
Roberto Felix de Oliveira
Escrevente Autorizado

