



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado

Registro de Imóveis  
11990-9-AA  
01/13

### CERTIDÃO

**CARLOS ROBERTO BURITI,**  
Oficial Delegado do Registro de Imóveis da Comarca de Americana, Estado de São Paulo, etc...

#### CERTIFICA,

Atendendo requerimento Hamilton Fernando Fregonesi, e dou fé, que as fotocópias anexas a este documento, por mim numeradas e rubricadas foram extraídas de seus respectivos originais, microfilmado sob nº **313.069.**

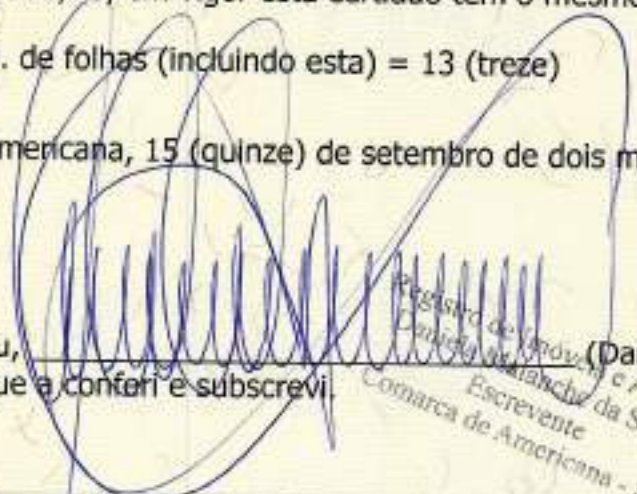
Faz parte desta certidão os seguintes documentos:

- Certidão da Cópia do Instrumento Particular de Convenção com Regulamento Interno do "Condomínio Residencial Villa Real", conforme R.05 na matrícula nº 117.576, registrada sob Nº 6.477 do Livro-03 Auxiliar.

**CERTIFICO** mais, que nos termos do Art. 217 do Código Civil Brasileiro e Art. § 1º da Lei nº 6.015/73, em vigor esta certidão tem o mesmo valor probante que seus respectivos originais.

N. de folhas (incluindo esta) = 13 (treze)

Americana, 15 (quinze) de setembro de dois mil e vinte (2.020), as 12h10m.

Eu,  (Daniela Malanche da Silva), escrevente autorizada, que a conferi e subscrevi.

Registro de Imóveis e Anexos  
Daniela Malanche da Silva  
Escrevente  
Comarca de Americana - SP

**Esta certidão só se refere ao nome e aos números nela integralmente grafados, não abrangendo diferentes, ainda que próximos semelhantes ou resultantes de erro de grafia pedido respectivo.**



Para Conferir a procedência deste documento  
Efetue a leitura do Qr Code impresso ou  
Acesse o endereço eletrônico  
<https://sclodigital.tisp.jus.br>

Selo: 1199093C3CD000151997IA208

Valor pago pela certidão – Protocolo nº 374.931

Emol.	Estado	Sefaz	Sinoreg	T. Justiça	ISS	Min. Público	Total
R\$32,97	R\$9,37	R\$6,41	R\$1,74	R\$2,26	R\$1,65	R\$1,58	R\$55,98

REGISTRO DE IMOVEIS  
OBRIGATORIO PARA TODAS AS TRANSACOES

EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado



### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL"



#### CAPÍTULO I DO OBJETO

**Artigo 1º** - O "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL" situa-se na Rua Flamengo, nº. 311, no bairro Jardim Bela Vista, em Americana, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno composto pela Gleba "A1B" com 8.909,80m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 117.576 desse Registro de Imóveis, constituirá de seis (6) blocos conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Americana, 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 Villa Real" é composto de seis (6) blocos, identificados como "BLOCO A", "BLOCO B", "BLOCO C", "BLOCO D", "BLOCO E" e "BLOCO F", contem pavimento térreo, pavimentos tipo e cobertura, com uma área total construída de 21.699,79 metros quadrados e uma área real global de 25.011,79m<sup>2</sup> calculada de acordo com as normas da NBR, o qual contem partes de uso comum e partes de uso privativo dos condôminos.

**Artigo 3º** - Partes de uso comum:  
São aquelas definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64, bem como no artigo 1331, paragrafo 2º do Código Civil Brasileiro e, muito especialmente as seguintes:

- a) **pavimento térreo** contem: fora da projeção dos blocos - entrada e saída de veículos e entrada e saída de pedestre, ambas pela Rua do Flamengo; acesso para portadores de necessidades especiais (P.N.E.) com cobertura leve; abrigos com cobertura leve; passa objeto; rampas de acesso de veículos; portaria com AC e WC; pergolados descobertos; área técnica contendo: compartimentos para lixo orgânico, lixo reciclável, GLP; faixas de pedestres; salão de festas com cobertura leve; três (3) piscinas descobertas; deck; quadra poliesportiva; três (3) vagas de garagem descobertas s/nº para deficientes físicos; três (3) vagas de garagem descobertas s/nº para visitantes; **contem ainda no térreo mas dentro da projeções dos blocos o seguinte:** Bloco "A": depósito/área técnica, hall dos elevadores, dois (2) poços de elevadores; shaft; hall comum; hall da caixa de escadas, caixa de escadas e depósito; vestiário masculino com A.C., WC e dois (2) chuveiros; vestiário feminino com A.C., WC e dois (2) chuveiros; três (3) WC, sendo um masculino, outro feminino e um para PNE; Bloco "B": depósito/área técnica, hall dos elevadores, dois (2) poços de elevadores; shaft; hall comum; hall da caixa de escadas, caixa de escadas e depósito; Bloco "C": depósito/área técnica, hall dos elevadores, dois (2) poços de elevadores; shaft; hall comum; hall da caixa de escadas, caixa de escadas e depósito; Bloco "D": depósito/área técnica, hall dos elevadores, dois (2) poços de elevadores; hall comum; hall da caixa de escadas, caixa de escadas e depósito; Bloco "E":

*Ar*

Oficial de Registro de Imóveis e Anúncios  
Comarca de Americana - SP

11990-9 - AA 577606



EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Burti  
Oficial Delegado



depósito/área técnica, hall dos elevadores, dois (2) poços de elevadores, hall comum; hall da caixa de escadas, caixa de escadas e depósito; e, Bloco "F": depósito/área técnica, hall dos elevadores, dois (2) poços de elevadores, hall comum; hall da caixa de escadas, caixa de escadas e depósito;

- b) **pavimento tipo** (1° ao 12° pavimento ou 1° ao 12° andar) de cada Bloco (B, C, D, E e F) contem: hall comum; circulação; área técnica; dois (2) poços para elevadores; shaft's, hall da caixa de escada; caixa de escada;
- c) **cobertura de cada Bloco (A, B, C, D, E e F)** contem: laje pré-fabricada impermeabilizada, hall, hall comum, shafts, caixa de escadas, barrilete, área técnica, casa de máquinas (dois maquinários elevador), e no nível mais elevado reservatório superior com duas (2) caixas d'água de 15.000 litros.

**Artigo 4° - Partes de uso exclusivo:**

São as unidades autônomas, seus pertences e acessórios, a saber:

### BLOCO "A"

1° andar	apartamentos nº.s 11A, 12A, 13A e 14A
2° andar	apartamentos nº.s 21A, 22A, 23A e 24A
3° andar	apartamentos nº.s 31A, 32A, 33A e 34A
4° andar	apartamentos nº.s 41A, 42A, 43A e 44A
5° andar	apartamentos nº.s 51A, 52A, 53A e 54A
6° andar	apartamentos nº.s 61A, 62A, 63A e 64A
7° andar	apartamentos nº.s 71A, 72A, 73A e 74A
8° andar	apartamentos nº.s 81A, 82A, 83A e 84A
9° andar	apartamentos nº.s 91A, 92A, 93A e 94A
10° andar	apartamentos nº.s 101A, 102A, 103A e 104A
11° andar	apartamentos nº.s 111A, 112A, 113A e 114A
12° andar	apartamentos nº.s 121A, 122A, 123A e 124A

### BLOCO "B"

1° andar	apartamentos nº.s 11B, 12B, 13B e 14B
2° andar	apartamentos nº.s 21B, 22B, 23B e 24B
3° andar	apartamentos nº.s 31B, 32B, 33B e 34B
4° andar	apartamentos nº.s 41B, 42B, 43B e 44B
5° andar	apartamentos nº.s 51B, 52B, 53B e 54B
6° andar	apartamentos nº.s 61B, 62B, 63B e 64B
7° andar	apartamentos nº.s 71B, 72B, 73B e 74B
8° andar	apartamentos nº.s 81B, 82B, 83B e 84B
9° andar	apartamentos nº.s 91B, 92B, 93B e 94B
10° andar	apartamentos nº.s 101B, 102B, 103B e 104B
11° andar	apartamentos nº.s 111B, 112B, 113B e 114B
12° andar	apartamentos nº.s 121B, 122B, 123B e 124B

### BLOCO "C"

1° andar	apartamentos nº.s 11C, 12C, 13C e 14C
2° andar	apartamentos nº.s 21C, 22C, 23C e 24C
3° andar	apartamentos nº.s 31C, 32C, 33C e 34C
4° andar	apartamentos nº.s 41C, 42C, 43C e 44C
5° andar	apartamentos nº.s 51C, 52C, 53C e 54C
6° andar	apartamentos nº.s 61C, 62C, 63C e 64C

2



*Handwritten signature*

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos  
Comarca de Americana - SP

11990-9 - AA 577608

11990-9-513001-813069-0230

7º andar	apartamentos nº.s 71C, 72C, 73C e 74C
8º andar	apartamentos nº.s 81C, 82C, 83C e 84C
9º andar	apartamentos nº.s 91C, 92C, 93C e 94C
10º andar	apartamentos nº.s 101C, 102C, 103C e 104C
11º andar	apartamentos nº.s 111C, 112C, 113C e 114C
12º andar	apartamentos nº.s 121C, 122C, 123C e 124C



**BLOCO "D"**

1º andar	apartamentos nº.s 11D, 12D, 13D e 14D
2º andar	apartamentos nº.s 21D, 22D, 23D e 24D
3º andar	apartamentos nº.s 31D, 32D, 33D e 34D
4º andar	apartamentos nº.s 41D, 42D, 43D e 44D
5º andar	apartamentos nº.s 51D, 52D, 53D e 54D
6º andar	apartamentos nº.s 61D, 62D, 63D e 64D
7º andar	apartamentos nº.s 71D, 72D, 73D e 74D
8º andar	apartamentos nº.s 81D, 82D, 83D e 84D
9º andar	apartamentos nº.s 91D, 92D, 93D e 94D
10º andar	apartamentos nº.s 101D, 102D, 103D e 104D
11º andar	apartamentos nº.s 111D, 112D, 113D e 114D
12º andar	apartamentos nº.s 121D, 122D, 123D e 124D

**BLOCO "E"**

1º andar	apartamentos nº.s 11E, 12E, 13E e 14E
2º andar	apartamentos nº.s 21E, 22E, 23E e 24E
3º andar	apartamentos nº.s 31E, 32E, 33E e 34E
4º andar	apartamentos nº.s 41E, 42E, 43E e 44E
5º andar	apartamentos nº.s 51E, 52E, 53E e 54E
6º andar	apartamentos nº.s 61E, 62E, 63E e 64E
7º andar	apartamentos nº.s 71E, 72E, 73E e 74E
8º andar	apartamentos nº.s 81E, 82E, 83E e 84E
9º andar	apartamentos nº.s 91E, 92E, 93E e 94E
10º andar	apartamentos nº.s 101E, 102E, 103E e 104E
11º andar	apartamentos nº.s 111E, 112E, 113E e 114E
12º andar	apartamentos nº.s 121E, 122E, 123E e 124E

**BLOCO "F"**

1º andar	apartamentos nº.s 11F, 12F, 13F e 14F
2º andar	apartamentos nº.s 21F, 22F, 23F e 24F
3º andar	apartamentos nº.s 31F, 32F, 33F e 34F
4º andar	apartamentos nº.s 41F, 42F, 43F e 44F
5º andar	apartamentos nº.s 51F, 52F, 53F e 54F
6º andar	apartamentos nº.s 61F, 62F, 63F e 64F
7º andar	apartamentos nº.s 71F, 72F, 73F e 74F
8º andar	apartamentos nº.s 81F, 82F, 83F e 84F
9º andar	apartamentos nº.s 91F, 92F, 93F e 94F
10º andar	apartamentos nº.s 101F, 102F, 103F e 104F
11º andar	apartamentos nº.s 111F, 112F, 113F e 114F
12º andar	apartamentos nº.s 121F, 122F, 123F e 124F

32



*[Handwritten signature]*

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado

## ACOMODAÇÕES, ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

Todos os apartamentos serão idênticos e cada um contém: sala de TV/jantar, varanda, circulação, banheiro social, cozinha/serviço e dois (2) dormitórios, e as seguintes áreas: privativa de 58,19625m<sup>2</sup>, comum de 17,15024m<sup>2</sup>, garagem de 11,50m<sup>2</sup>, total de 86,84649m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 0,3472%.

## LOCALIZAÇÕES DOS BLOCOS E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

(Ponto de referência: de quem da Rua Flamengo olha o empreendimento)

### Localização dos blocos:

O Bloco "A" localiza-se na frente e do lado direito mais voltado para a Avenida Europa e nos fundos deste o Bloco "D"

O Bloco "B" localiza-se na frente e no centro, e nos fundos deste o Bloco "E";

O Bloco "C" localiza-se na frente e do lado esquerdo mais voltado para a Rua Portugal e nos fundos deste o Bloco "F";

### Localização dos apartamentos:

Apartamentos de final "1" – localizam-se na frente e do lado direito do bloco;

Apartamentos de final "2" – localizam-se na frente e do lado esquerdo do bloco;

Apartamentos de final "3" – localizam-se nos fundos e do lado direito do bloco;

Apartamentos de final "4" – localizam-se nos fundos e do lado esquerdo do bloco;

## DAS VAGAS DE GARAGEM:

Vinculação das vagas as unidades autônomas (apartamentos)

Apto.	Vaga	Apto.	Vaga	Apto.	Vaga	Apto.	Vaga	Apto.	Vaga	Apto.	Vaga
11A	009	11B	128	11C	162	11D	237	11E	241	11F	258
12A	010	12B	129	12C	163	12D	238	12E	242	12F	259
13A	011	13B	130	13C	164	13D	239	13E	243	13F	260
14A	012	14B	131	14C	165	14D	240	14E	244	14F	261
21A	005	21B	132	21C	166	21D	122	21E	245	21F	262
22A	006	22B	133	22C	167	22D	123	22E	246	22F	263
23A	007	23B	134	23C	168	23D	124	23E	247	23F	264
24A	008	24B	135	24C	169	24D	125	24E	248	24F	265
31A	001	31B	136	31C	120	31D	167	31E	249	31F	266
32A	002	32B	137	32C	121	32D	202	32E	250	32F	267
33A	003	33B	138	33C	156	33D	126	33E	251	33F	268
34A	004	34B	139	34C	157	34D	127	34E	252	34F	269
41A	102	41B	034	41C	116	41D	169	41E	253	41F	270
42A	103	42B	013	42C	117	42D	168	42E	254	42F	271
43A	104	43B	014	43C	118	43D	204	43E	255	43F	272
44A	105	44B	140	44C	119	44D	203	44E	256	44F	273
51A	068	51B	030	51C	112	51D	171	51E	141	51F	274
52A	069	52B	031	52C	113	52D	170	52E	142	52F	275
53A	100	53B	032	53C	114	53D	206	53E	143	53F	276
54A	101	54B	033	54C	115	54D	205	54E	257	54F	277
61A	064	61B	026	61C	043	61D	173	61E	144	61F	278
62A	065	62B	027	62C	044	62D	172	62E	145	62F	279
63A	066	63B	028	63C	045	63D	208	63E	146	63F	280
64A	067	64B	029	64C	111	64D	207	64E	147	64F	281
71A	090	71B	110	71C	039	71D	175	71E	148	71F	282
72A	091	72B	023	72C	040	72D	174	72E	149	72F	283
73A	092	73B	024	73C	041	73D	210	73E	150	73F	284



74A	093	74B	025	74C	042	74D	209	74E	151	74F	285
81A	019	81B	106	81C	035	81D	177	81E	152	81F	166
82A	020	82B	107	82C	036	82D	176	82E	153	82F	286
83A	021	83B	108	83C	037	83D	212	83E	154	83F	287
84A	022	84B	109	84C	038	84D	211	84E	155	84F	288
91A	015	91B	052	91C	066	91D	184	91E	186	91F	200
92A	016	92B	053	92C	067	92D	185	92E	187	92F	201
93A	017	93B	074	93C	088	93D	219	93E	221	93F	235
94A	018	94B	075	94C	089	94D	220	94E	222	94F	236
101A	050	101B	054	101C	060	101D	178	101E	188	101F	194
102A	051	102B	055	102C	061	102D	179	102E	189	102F	195
103A	072	103B	076	103C	082	103D	213	103E	223	103F	229
104A	073	104B	077	104C	083	104D	214	104E	224	104F	230
111A	049	111B	059	111C	065	111D	183	111E	193	111F	199
112A	071	112B	081	112C	087	112D	218	112E	228	112F	234
113A	058	113B	056	113C	062	113D	180	113E	190	113F	196
114A	046	114B	078	114C	084	114D	215	114E	225	114F	231
121A	047	121B	057	121C	063	121D	181	121E	191	121F	197
122A	059	122B	079	122C	085	122D	216	122E	226	122F	232
123A	048	123B	058	123C	064	123D	182	123E	192	123F	198
124A	070	124B	080	124C	086	124D	217	124E	227	124F	233



Obs: As vagas de n<sup>os</sup> 46 a 49, 68 a 71, 54 a 59, 76 a 81, 60 a 65, 82 a 87, 178 a 183, 213 a 218, 188 a 193, 223 a 228, 194 a 199 e de 229 a 234 são cobertas e as demais descobertas, medindo cada uma dessas vagas acima 11,50m<sup>2</sup>.

**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: ✓

- 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; ✓
- 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; ✓
- 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; ✓
- 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 autos 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: ✓

- 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 ✓





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado

- não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta convenção, podendo transferir os direitos pertinentes à aquisição, se 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 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 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 8 - 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 a pessoas de maus costumes, 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 cair;
- 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;
- k) 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 edifício 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;
- o) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 150 quilos por metro quadrado;
- p) Não manter animais de qualquer espécie nas respectivas unidades autônomas, ressalvadas eventuais exceções constantes do regulamento interno;
- q) Não fracionar a respectiva unidade, para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente;
- r) Contribuir para as despesas comuns 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 10** - As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por um quarto (1/4) dos condôminos, e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de força maior.

§ 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia e serão assinadas pelo síndico ou pelos proprietários que as fizerem.

§ 2º - As convocações das Assembleias 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 Assembleia, deverá mediar um prazo de cinco (5) dias, no mínimo.

§ 4º - As Assembleias 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 Assembleia 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 11** - As Assembleias 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 assembleia.

**Artigo 12** - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as 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 Assembleia.

§ 3º - O condômino inadimplente poderá participar das Assembleias, 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.



*Ar*



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado



**Artigo 13** - É lícito fazer-se o condômino proprietário representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais, 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 Assembleia 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 Assembleias 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 Assembleias 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 Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por um quarto (1/4) dos condôminos, pelo mesmo processo e nos prazos exigidos para convocação das Assembleias Ordinárias.

**Artigo 17** - Compete às Assembleias 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 proprietário;
- e) destituir o síndico, bem como o subsíndico, a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização;

**Artigo 18** - Nas Assembleias 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

313069

edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere direito de propriedade dos condôminos proprietários;

g) A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de 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 seguirem 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.

**Artigo 20** - 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 21** - A administração do edifício caberá a 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;

g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou quando lhe for requerido por um grupo de, no mínimo, um quarto (1/4) dos condôminos;

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;



*pw*

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Burti  
Oficial Delegado

- n) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos proprietários;  
o) entregar ao sucessor todos os livros, documentos e pertences que estiverem em seu poder.

**Artigo 22** - O administrador receberá a importância mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral.

**Artigo 23** - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a Assembleia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente 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:

- manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;
- acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;
- guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;
- receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;
- determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
- comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- executar as instruções do síndico ou, na ausência deste, instruções do sub-síndico(s);
- exercer o policiamento interno do edifício.

**Artigo 26** - Juntamente com o síndico será eleito pela Assembleia 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 Assembleia 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:

- fiscalizar as atividades do administrador ou síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
- comunicar aos condôminos proprietários, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- dar parecer sobre as contas do síndico e/ou administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando a Assembleia Geral;
- 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 três (3) condôminos, com mandato de um (1) ano, os quais exercerão gratuitamente suas funções.



**Artigo 30** - Compete ao conselho consultivo:

- assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

## CAPÍTULO VIII DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

**Artigo 31** - Constitui despesas comuns do edifício:

- as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício;
- as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- o prêmio de seguro do edifício;
- os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- a remuneração do síndico, bem como as remunerações do zelador e dos demais empregados do edifício, e aquelas relativas aos encargos da previdência social;
- 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 cinquenta (40) salários mínimos vigentes, devendo ser reposto sempre que sofra diminuição.

§ 1º - O fundo de reserva será integralizado:

- pela taxa de dez por cento (10%) sobre a contribuição dos condôminos proprietários, a título de amortização das despesas ordinárias e extraordinárias;
- pelas multas por infração desta convenção e do regimento interno;
- 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 35** - 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 36** - 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.

11.



*Handwritten signature*



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Burini  
Oficial Delegado



### CAPÍTULO IX DO SEGURO

**Artigo 37** - O Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da Assembleia 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 38** - 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 1.358 e seus parágrafos, do Código Civil.

### CAPÍTULO X DAS PENALIDADES

**Artigo 39** - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de um por cento (1%) ao mês e multa de dois por 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. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, 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 40** - 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 consequências cíveis e criminais decorrentes do seu ato.

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

### CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 41** - A presente convenção, bem como o regulamento interno que sujeitam todos ocupantes do condomínio, ainda que eventuais, obrigam a todos os condôminos, seus subrogados 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 42** - Fica eleito o foro da comarca de Americana, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

**Artigo 43** - Uma cópia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, para constante conhecimento geral.



12

*M*

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

11990-9 - AA 577613



WFO  
76 F  
Rior-9.1a

Artigo 44 - Nos casos omissos nesta convenção e onde for verificado conflito de interpretação, valem as 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.



Americana, 09 de janeiro de 2.017.

**FIRMA**

*[Handwritten Signature]*

V.R. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
Rua 13, nº 2336, Box 02, Vila do Rádio, Rio Claro-SP  
CNPJ sob nº 16.982.247/0001-90.

1º Tabelião de Notas - Valdir José Inforzato  
Rua 3.880 - Centro - Rio Claro/SP - Fone: (19) 2342-1142 - Fax: (19) 2342-9641 - Cel: (19) 9888-2442  
www.tabeliao.org.br

Reconheço por Sesquias (6/VI, Econômica) (s/s) forais  
de LUIZ ANTONIO DE FREITAS 300 Fr. 188

Rio Claro-SP, 12 de Janeiro 2017 *[Handwritten Signature]*

Eu Testo. de verdade

Valido c/ selo aut. - Valor R\$5.77-BIANCA VERA DE FREITAS



ESTE TABELIATO ESTA FILIADO  
À CENTRAL DE SINAL PÚBLICO. CONSULTE  
[www.censac.org.br](http://www.censac.org.br)

1º TABELIÃO INFORZATO  
Bianca Vera de Freitas  
Escritorante Autorizada



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
313069  
PREMIADO E RECONHECIDO





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado



## "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA REAL"

### Regulamento Interno

**Artigo 1º** - Rege-se-á o Edifício para todos os efeitos, pelas disposições da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, cujo cumprimento estão obrigados todos os moradores (proprietários e inquilinos).

**Artigo 2º** - As reclamações devem ser feitas, por escrito, no livro apropriado que se encontra na portaria. Os funcionários da portaria têm a incumbência de encaminhar as reclamações ao Síndico para as devidas providências, e este em 48 horas dará ciência e providências quando cabível.

**Artigo 3º** - Os passeios, vestíbulos, entradas passagens, escadas, halls, salão de festas, garagens, quadras de esportes, etc., deverão permanecer livres de quaisquer objetos, materiais, brinquedos, etc., de propriedade dos moradores ou de seus visitantes.

**Artigo 4º** - O condômino do apartamento, é o único responsável por seus familiares, visitas, hóspedes, empregados, etc.

Parágrafo único: - Com base no artigo supra, o condômino, é o único responsável pelas pessoas acima descritas, bem como por quaisquer danos ou prejuízos ao Edifício, aos bens comuns, ou aos bens de condôminos ou locatários de outros apartamentos, obrigando-se o mesmo a indenizar os referidos danos.

**Artigo 5º** - O condomínio não se responsabiliza por acidentes que venham a ocorrer em quaisquer dependências do condomínio.

**Artigo 6º** - A título de cautela, os moradores do Edifício deverão manter as portas de seus apartamentos fechadas, sendo que em nenhuma hipótese, o condomínio poderá ser responsabilizado por furtos nos apartamentos, bem como nas



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

11990-9-AA 577614

11990-9-AA 577614



garagens e dependências comuns. ✓

Parágrafo único:- Os usuários ao entrarem e saírem da garagem deverá fechar o portão da garagem, aguardando o fechamento total. ✓



**Artigo 7º** - A limpeza dos vidros das janelas e sacadas deverá ser feita com pano úmido, de modo a não escorrer líquido para os apartamentos logo abaixo. ✓

**Artigo 8º** - O lixo, bem como aquele desprovido de caldo deverá ser colocado em sacos plásticos apropriados, devidamente amarrados em sua parte superior e depositados nos lugares determinados. ✓

**Artigo 9º** - Os fornecedores só poderão permanecer no edifício, o tempo necessário para o desempenho de suas funções. É proibida a entrada de vendedores de rifas, carnês, títulos, etc., e de pessoas que venham a angariar esmolas, donativos para qualquer finalidade. Os entregadores de pizzas, flores, roupas, etc..., deverão aguardar na portaria. ✓

**Artigo 10** - Os funcionários da portaria, na qualidade de preposto do Síndico, ficam incumbidos de fiscalizar o cumprimento deste Regulamento, devendo os mesmos obedecer rigorosamente as normas impostas pelo condomínio. ✓

**Artigo 11** - Os proprietários que alugarem, cederem, ou venderem suas unidades autônomas, ficam obrigados a identificar o novo morador da existência deste Regulamento Interno. ✓

### PROIBIÇÕES

**Artigo 1º** - É proibido alterar a fachada de cada apartamento, isto é, decoração de esquadrias, pinturas em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do edifício, colocação de cartazes, letreiros, luminosos, anúncios, ar condicionado, etc., nas partes externas e áreas do prédio. ✓

Parágrafo único:- Também estão proibidas as antenas de TV por assinatura nas sacadas ou janelas. ✓



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Burili  
Oficial Delegado

**Artigo 2º** - Só é permitido o uso de fogões elétricos ou gás e outros aparelhos domésticos, quando ligados às redes próprias do Edifício. É proibido a colocação e uso de todo e qualquer aparelho ou máquina (incluindo-se refrigeradores, secadoras, etc.), quando movidos a gás de botijões ou material inflamável, que possa provocar acidentes. ✓

**Artigo 3º** - O Edifício destina-se exclusivamente para fins residenciais, sendo proibido que os apartamentos, em seu todo ou em parte, sejam explorados com qualquer ramo de comércio, pensões, consultórios, institutos de beleza, enfermarias, etc., e ainda para prática musical ou instrumental, formação de repúblicas ou outras finalidades alheias aos fins cominados. ✓

**Artigo 4º** - O uso de rádios, aparelhos de som, televisores, etc., nos apartamentos, deverá ser feito de forma a não perturbar os vizinhos, principalmente no horário das 22:00 às 07:00 ( Lei do Silêncio - Código das Contravenções Penais). ✓

**Artigo 5º** - É terminantemente proibido a experimentação de aparelhos de som, motores, buzinas, nas dependências do condomínio. ✓

**Artigo 6º** - É proibido a lavagem de carros nas garagens do Edifício. Permite-se somente a limpeza dos mesmos com pano úmido. ✓

**Parágrafo único**- Os veículos deverão ser estacionados dentro das faixas que delimitam as garagens. Não é permitida a permanência de pessoas e principalmente crianças nas garagens, e nem a entrada de pedestres pelos portões das garagens. ✓

**Artigo 7º** - Fica proibido o uso ou aluguel de garagens a pessoas não moradoras do edifício (exceção feita a visitas temporárias). Cada morador poderá fazer uso exclusivamente de sua garagem, não podendo estacionar em garagens de outrem, mesmo que desocupadas. ✓

**Artigo 8º** - Não é permitido o uso de brinquedos que provoquem barulhos que incomodem os moradores, bem como aqueles que causem danos aos pisos. ✓

3. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
AMERICANA - SP  
313069

*MB*

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

11990-9-AA 577615

11990-9-AA 577615

11990-9-AA 577615

paredes, vidros e jardim do prédio, sendo proibido o uso de bicicletas, patins e similares, nas áreas comuns do condomínio. ✓



**Artigo 9º** - Fica proibida a troca de pisos, azulejos, polimentos, etc., ou obras em apartamentos, que possam produzir ruídos. Deverá ser previamente comunicado ao porteiro e ao síndico e somente poderá ser efetuada em dias úteis (de segunda a sexta-feira), das 8:00 às 11:00 horas e das 13:00 às 17:00 horas. ✓

**Parágrafo primeiro:**- Os entulhos das obras ou reparos descritos no artigo anterior, não poderão ser depositados em locais de uso comum, mesmo que temporariamente. ✓

**Parágrafo segundo:**- O transporte de entulhos ou materiais deverá ser feito de modo a não sujar os corredores, escadas, paredes, etc. Os entulhos deverão ser transportados, devidamente ensacados ou em recipientes próprios. ✓

**Artigo 10** – Fica proibido animais de grande porte na respectiva unidade, exceto animais de pequeno porte, ficando limitada a um animal por unidade. ✓

**Parágrafo primeiro:**- Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos dentro de sua unidade que atentem contra a segurança, bem-estar e tranqüilidade dos demais condôminos. ✓

**Parágrafo segundo:**- Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, salvo para entrada e saída dos mesmos do prédio. ✓

**Parágrafo terceiro:**- A entrada e saída dos animais domésticos no Condomínio deverão ser feitas no colo do condômino ou gaiola, ficando o mesmo responsável pelo recolhimento de excrementos produzidos pelos animais nos corredores e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos, os quais serão depositados nas lixeiras do prédio. ✓

**Artigo 11** - É proibido estender, limpar, sacudir ~~bater roupas~~, tapetes, etc., do lado





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado



de fora das janelas ou áreas de serviço. ✓

**Artigo 12** - A bem da higiene, limpeza e boa educação, é proibido cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, ou quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, terraços, corredores, escadas, área e outro locais comuns do edifício. ✓

**Artigo 13** - Os moradores do edifício não poderão utilizar-se, para seu uso particular, (compras, recados, consertos, etc.), dos serviços dos empregados do prédio, a menos que estes estejam fora do horário normal de trabalho. ✓

### SALÃO DE FESTAS ✓

**Artigo 1º** - O salão de festas é de uso exclusivo dos condôminos, devendo ser feita a reserva com 15 dias de antecedência. Preencher o formulário de reserva e uso. Após o uso do mesmo, deverá ser restituído nas mesmas condições que foi entregue (inclusive sua limpeza). ✓

**Parágrafo primeiro**:- Em caso de dois ou mais pedidos para o uso do salão num mesmo dia, prevalecerá o que tiver dado entrada primeiro. Todo e qualquer pedido deverá especificar o dia pretendido para o uso do salão bem como a finalidade da ocupação (livro na portaria). ✓

**Parágrafo segundo**:- Horário de término é até às 23:00 horas e fica entendido que o condômino responsável pela utilização do salão, deverá cuidar para que não haja excesso de barulho no decorrer, principalmente após às 22:00 horas. ✓

**Parágrafo terceiro**:- A porta de entrada do salão, deverá permanecer fechada para evitar que convidados permaneçam em outras áreas do condomínio, sendo que o uso em questão deverá se restringir ao referido espaço. ✓

**Parágrafo quarto**:- Na data da reserva o condômino deverá vistoriar todo o salão com o porteiro, onde qualquer irregularidade deverá ser comunicada ao síndico. --

**Parágrafo quinto**:- Ao usuário do salão é proibido usar pregos nas paredes, cola,



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

11990-9-AA 577616

31990-9-AA 577616-0000



devendo o mesmo ser responsável por qualquer dano ocorrido. A vistoria será efetuada na entrega e no fim do uso do salão.



**Parágrafo sexto:**- Para cobertura de despesas com energia elétrica, limpeza e materiais de higiene e limpeza, o condômino responsável pela locação deve autorizar a cobrança de 10% (dez por cento) da taxa mensal do condomínio vigente, a título de locação do salão.

### **QUADRA DE ESPORTE**

**Artigo 1º** - A quadra poliesportiva é de uso exclusivo dos moradores, sendo permitida a frequência de dois (2) visitantes por moradores.

**Artigo 2º** - A quadra tem por finalidade a prática dos esportes específicos à mesma, ou seja, tênis, vôlei, basquete, futebol de salão e handebol. Não será permitida a simples patinação na quadra, a menos que ela esteja desocupada.

**Artigo 3º** - Fica estabelecido o horário das 8h às 22h para a sua utilização.

**Artigo 4º** - Havendo interessados em jogar outra modalidade, diferente da que estiver sendo jogada, os que estiverem na quadra jogará durante uma hora, devendo os interessados em outro esporte, comunicar aos ocupantes da quadra e ao funcionário encarregado da área de lazer a intenção de praticar outro jogo, com a finalidade de estabelecer a precedência para o revezamento.

**Artigo 5º** - Não será permitido levar à quadra frascos, copos, garrafas, gêneros alimentícios, etc., em vidro, porcelana, metal ou qualquer material possa atentar contra a segurança dos frequentadores. Quando a quadra estiver molhada, podendo ocasionar acidentes, a mesma será fechada.

### **UTILIZAÇÃO DAS PISCINAS**

**Artigo 1º** - As piscinas e áreas adjacentes destinam-se ao uso exclusivo dos condôminos e moradores das unidades autônomas.

§ único - Fica proibido o uso das piscinas e áreas adjacentes por visitantes





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado



adultos. A exceção é feita apenas para crianças, até doze (12) anos, em número não superior a dois usuários por criança moradora do condomínio. ✓

**Artigo 2º** - O proprietário que locar ou ceder, a qualquer título, sua unidade perderá automaticamente seu direito a frequentar as piscinas. ✓

**Artigo 3º** - As piscinas funcionarão diariamente, exceto nos períodos de limpeza e manutenção. ✓

**Artigo 4º** - É terminantemente proibida a frequência nas piscinas, de menores de dez (10) anos de idade, quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis maiores de idade. ✓

**Artigo 5º** - É proibida a prática de jogos aquáticos suscetíveis de intervir no direito alheio de desfrutar das piscinas em paz e segurança. ✓

**Artigo 6º** - É expressamente proibido entrar nas piscinas com óleos, cremes, bronzeadores e similares na pele. ✓

**Artigo 7º** - A utilização das piscinas somente será permitida em traje de banho. ✓

**Artigo 8º** - Nas piscinas e áreas adjacentes é expressamente proibido portar copos ou quaisquer objetos de vidro. ✓

**Artigo 9º** - Os usuários das áreas das piscinas são responsáveis pela remoção de quaisquer resíduos, embalagens, etc., provenientes de aperitivos ou bebidas consumidas nas respectivas áreas. ✓

**Artigo 10** - É proibida a entrada com copos, garrafas, bebidas, gêneros alimentícios de qualquer natureza no interior das piscinas. ✓

**Artigo 11** - Em qualquer hipótese, os prepostos da administração, síndico, membros do conselho fiscal, seguranças ou quaisquer outros prestadores de



*Car*

Oficial de Registro de Imóveis e Ações  
Comarca de Americana - SP

11990-9-AA 577617

11990-9-AA 577617



serviço no local, não terão dever de vigilância sobre menores desacompanhados, não sendo responsáveis por quaisquer acidentes, danos físicos ou morais sofridos pelos frequentadores da piscina. ✓



### **VAGAS DE GARAGEM**

As vagas para deficientes físicos e visitantes não poderão em hipótese alguma serem utilizadas para outra finalidade senão àquelas que se destinam, esclarecendo que, a utilização das vagas para visitantes ficam restritas a um período curto não podendo o visitante fazer uso da mesma como por período prolongado. ✓

### **MUDANÇAS**

**Artigo 1º** - As mudanças para dentro ou fora do edifício, devem ser avisadas com antecedência de 05 (cinco) dias, ao Síndico, que lembrará ao interessado o disposto neste regulamento. ✓

**Artigo 2º** - O horário de mudanças será rigorosamente o compreendido entre 08:00 e 17:00 horas, exceto das 11:00 às 13:00 horas, de segunda à sexta-feira e aos sábados das 08:00 às 12:00 horas. ✓

Parágrafo único:- As mudanças deverão obrigatoriamente ser efetuadas pelo lugar determinado pelo síndico ou porteiro, sendo terminantemente proibido o trânsito de volumes pelo andar térreo. ✓

**Artigo 3º** - O porteiro fica autorizado a orientar e fiscalizar aos encarregados de mudança, tanto na colocação dos móveis no elevador como também na movimentação dos mesmos, no hall da entrada do andar correspondente ao apartamento, afim de não atrapalhar o trânsito de pessoas. É obrigatório o uso do acolchoado para proteger as paredes do elevador. ✓

**Artigo 4º** - O morador ou proprietário do apartamento interessado na mudança é o único responsável por todo e qualquer dano ocasionado ao edifício, como sejam



*Ma*





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti  
Oficial Delegado

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
INFORZATO de Freitas Autorizada



arranhaduras, quebras ou manchas nas paredes, elevador, soleiras, muros, portas, etc., seja na pintura como no envernizamento ou pisos. Da mesma forma no que se referir à inutilização ou quebra total ou parcial de qualquer peça, móveis, lâmpadas, vidros, passadeiras, forros, canos, plantas, etc.

### MULTAS E PENALIDADES

**Artigo 1º** - O condômino que infringir o presente regulamento estará sujeito a multa ou penalidade de até o valor de duas taxas de condomínio, em cada infração.

**Parágrafo único**:- A imposição da multa é feita pelo Síndico, devendo ser aplicada ao condômino que cometer a infração.

Americana, 09 de janeiro de 2.017.

FIRMA

V.R. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA  
Rua 13, nº 2336, Box 02, Vila do Rádio, Rio Claro-SP  
CNPJ sob nº 16.982.247/0001-90.

1º Tabelião de Notas - Valdir José Inforzato  
Rua 2, 801 - Centro - Rio Claro-SP - Fone: (19) 3475-2452 - Cel: (19) 3304-9647 - Cx. 1400 - SP  
www.riaclearn.com.br

Reconheço por Boleto Bancário (S/P) - Econômico a(s) firma(s) de LUIZ ANTONIO DE FREITAS, Av. Fa - 191

Rio Claro-SP, 32 de Janeiro de 2017 14:45:40

Em Teste, da verdade

Valido c/ selo Aut. - Valor R\$3.77-BIANCA VERA DE FREITAS



ESTE TABELIONATO ESTA FILIADO  
À CENTRAL DE SINAL PÚBLICO. CONSULTE-O  
www.censp.org.br

1º TABELIÃO INFORZATO  
Bianca Vera de Freitas  
Escrevente Autorizada

DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ASSOCIADARIA CO  
313069

Oficial do Registro de Imóveis e Ajuizados  
Comarca de Americana - SP

11990-9 - AA 577618

OFFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS  
ESTADO DE GUAYAMA, P.R.

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

