



pequeno padrão nacional em cada vaga, consideradas áreas comuns do empreendimento, e que só serão utilizadas por moradores portadores de necessidades especiais, mesmo que temporária, de outra forma, deverão permanecer vazias; trinta e quatro (34) adegas independentes, consideradas unidades autônomas.

Parágrafo primeiro:

As vagas destinam-se, unicamente, à guarda de veículos.

Parágrafo segundo:

A utilização da garagem será supervisionada pelo Síndico, a quem deverá ser feita, por escrito, qualquer reclamação referente ao uso indevido das mesmas.

Parágrafo terceiro:

A movimentação dos veículos nas áreas condominiais deverá, obedecer, velocidade máxima compatível com os locais dessa natureza.

Parágrafo quarto:

Fica expressamente proibida a lavagem de veículos, bem como seu conserto, no interior da garagem, ou na área comum, salvo, na segunda hipótese, por problemas irremediáveis, que serão apreciados juntamente com o Síndico.

Parágrafo quinto:

Os condôminos deverão estacionar, exclusivamente, na vaga respectiva, sob pena de multa a ser aplicada pelo Síndico, referendada em Assembléia Geral.

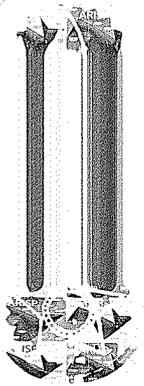
CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 21:

Qualquer alteração dos dispositivos desta Convenção dependerá da aprovação, em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, previamente convocada, que represente, no mínimo dois terços (2/3) das frações ideais, que compõem o





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

- 330552 -

320

condomínio, outrossim, as alterações dos dispositivos que impliquem modificação do aproveitamento, determinação ou alteração das partes comuns, bem assim sua alienação ou oneração, dependerão da aprovação unânime dos condôminos, que representem a totalidade das frações ideais que compõem o condomínio, reunidos em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária.

Artigo 22:

Fica expressamente proibida a colocação de cartazes, anúncios, placas de vende-se ou aluga-se, ou quaisquer letreiros de publicidade, nas dependências ou moradia do condomínio, mesmo externamente.

Artigo 23:

Pela presente Convenção, os condôminos conferem ao Síndico poderes para o foro em geral e, ainda para representá-los perante qualquer repartição pública, federal, estadual e/ou municipal.

Artigo 24:

A PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA manterá, até o término da comercialização das unidades integrantes do empreendimento objeto do presente memorial, em local preestabelecido nas dependências do condomínio, plantão de corretores e visitação de clientes, ficando reservado, também, o direito de utilização de materiais promocionais que julgar conveniente (exceto placas alusivas).

Artigo 25:

A PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA, após a Instituição e Especificação do Condomínio, com relação àquelas unidades que não foram comercializadas e que permaneceram na sua propriedade, desde que as mesmas não sejam habitadas, pagarão o percentual da taxa condominial a ser fixada, equivalente ao rateio das despesas com zeladoria/portaria e com limpeza das partes comuns do condomínio, ficando isenta do rateio das despesas com água, gás e luz.

Artigo 26:

Durante os dois (02) primeiros anos, a contar do registro do Memorial de Especificação e Instituição do Condomínio, fica facultado ao vendedor a escolha da empresa que administrará o mesmo, bem como a fixação da remuneração. A administradora escolhida poderá ser destituída pela manifestação unânime dos condôminos, em assembléia geral, especialmente convocada para tal fim.



23

CONDOMÍNIO VILLA VERDE

REGIMENTO INTERNO

O PRESENTE REGIMENTO INTERNO ESTABELECE NORMAS DE DISCIPLINA, PROCEDIMENTO, CONDUTA E COMPORTAMENTO AS QUAIS ESTÃO OBRIGADOS TODOS OS MORADORES E TODA E QUALQUER PESSOA QUE SE UTILIZE DO CONDOMÍNIO OU DE ALGUMAS DE SUAS PARTES COMUNS OU AUTÔNOMAS.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º Compete ao Síndico, a superintendência do condomínio, sua administração geral, fazendo cumprir o disposto neste Regimento Interno.

Artigo 2º Compete ao empregado ocupante da função de zelador, cuidar da segurança e limpeza de todas as suas dependências e equivalentes, supervisionar os demais empregados do Condomínio, a regularidade de todos os serviços assegurando a comodidade dos moradores, ficando autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regimento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para adoção das medidas cabíveis.

Artigo 3º Compete ao empregado ocupante da função de porteiro e vigia noturno, se for o caso, a saber:

- a) manter o serviço de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas.
- b) identificar os visitantes, informar o morador procurado, e liberar o acesso somente após receber autorização do condômino.
- c) ligar e desligar as lâmpadas das partes comuns





d) contribuir para a ordem e segurança

Artigo 4º Sendo os moradores os interessados diretos pelo bom nome do condomínio e a qualidade do ambiente, cabe aos mesmos, registrar no livro de ocorrências, localizado na portaria, qualquer irregularidade notada, comunicando-a ao zelador e este ao Síndico.

Artigo 5º A fim de serem evitados incidentes entre moradores ou terceiros que freqüentam o condomínio, é aconselhável que os moradores não façam reclamações entre si, mas sim ao Zelador, e por escrito no livro de ocorrências.

Artigo 6º O Zelador fiscalizará a entrada ou saída de qualquer volume e móveis portados por estranhos, exigindo, se for o caso, ordem por escrito.

Artigo 7º Os apartamentos do condomínio se destinam exclusivamente à residência familiar, não podendo ser utilizados para fins comerciais ou outro uso.

Artigo 8º A menos que haja ordem expressa do Síndico, o Zelador não aceitará chaves de apartamentos em casos de mudança dos moradores.

Artigo 9º O morador que por descuido, omissão ou conveniência, provocar aumento de despesas comuns pagará o excesso que der causa.

Artigo 10 As cartas e os volumes entregues no condomínio serão recebidas diariamente pelo porteiro, cabendo ao Zelador a responsabilidade da distribuição com urgência.

Artigo 11 O serviço de entrada e saída de moveis, volumes, caixotes, enfim tudo aquilo que não for portátil, só poderá ser feito pelo elevador de serviço, em horário previamente determinado, afixado em mural, devidamente comunicado ao Zelador que acompanhará a entrada e a saída dos objetos.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Artigo 12 Caso os moradores sejam autorizados a manter animais nas unidades autônomas, estes só serão transportados pelo elevador de serviço, sempre presos em coleiras, no colo dos donos e levados diretamente para a rua, evitando desta maneira, que ataquem outros moradores, e que façam suas necessidades nas áreas comuns do prédio.

324

25

- 338532 -

Artigo 13 Toda e qualquer encomenda portátil deverá ser retirada pelo morador na portaria.

Artigo 14 Prestadores de serviço só poderão entrar ao prédio portando crachá próprio do condomínio e após identificação pela portaria.

Artigo 15 A saída do prestador de serviço do apartamento deve ser previamente comunicada ao porteiro pelo morador.

Artigo 16 Todos os empregados do condomínio deverão portar crachá de identificação.

Artigo 17 O Zelador poderá providenciar a retirada das áreas de lazer, de qualquer pessoa que, comprovadamente não mantenha a conduta compatível com o bom senso, respeito, moral, ou despreze os bons costumes de higiene, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

CAPÍTULO II

Proibições

Artigo 18 Alterar, prejudicar ou danificar qualquer das partes do condomínio, suas dependências e instalações comuns.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Artigo 19 Colocar cartazes, anúncios, placas, ou quaisquer letreiros de publicidade, nas dependências do condomínio, ou na parte externa do apartamento respectivo, sendo no entanto permitida a fixação de placas de venda/aluguel em local a ser previamente definido em assembleia

325

- 338532 -

Artigo 20 Instalar nos apartamentos, sem a devida autorização aparelhos de ar condicionado, exaustor ou similar na parte da alvenaria ou concreto, da fachada do condomínio.

Artigo 21 Instalar novas ligações de água, energia elétrica, antenas de rádio e ou televisão.

Artigo 22 Usar caixa acústica, rádios, aparelhos de televisão, aparelhos de som, instrumentos musicais em nível que possam causar incômodo aos demais moradores, das 22h00 às 8h00 horas, devendo sempre ser observada a Lei do Silêncio.

Artigo 23 Estender, secar, ou bater roupas, tapetes ou outras peças nas janelas, portas ou qualquer outro local de área comum, inclusive áreas de serviço.

Artigo 24 Limpar as janelas de tal modo que a água escorra pelas paredes, sujando e caindo sobre as janelas dos apartamentos dos andares mais baixos.

Artigo 25 Colocar qualquer objeto nos parapeitos externos das janelas ou varandas de forma que possam ao cair, causar danos a pessoas ou bens de terceiros.

Artigo 26 Deixar de observar as regras de urbanidade, respeito mútuo, educação e prudência, ao transitar nas partes comuns do condomínio.

Artigo 27 Desobedecer qualquer decisão, ordem ou instrução regular do Síndico e/ou da Assembleia Geral se for o caso.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Artigo 28 Causar aglomeração ou tumulto, em qualquer parte do condomínio inclusive no interior das unidades autônomas.

376

Parágrafo único - Utilizar as áreas comunitárias do térreo, internas ou externas, após às 23:00 horas, sendo que as referidas dependências deverão ser deixadas arrumadas, limpas, e com todos os equipamentos desligados após o uso.

Artigo 29 Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares dentro dos horários de trabalho.

- 338577 -

Artigo 30 Utilizar os elevadores com carga superior a sua capacidade.

Artigo 31 Mudar a cor da pintura das partes externas.

Artigo 32 Permitir a entrada de vendedores, pedintes ou pessoas a fim de angariar donativos, sem a devida autorização do morador interessado, que se responsabilizará pela conduta do mesmo.

Artigo 33 Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como intervir adicionando, removendo ou mudando o projeto à revelia do Síndico.

Artigo 34 Depositar objetos ou outros materiais em qualquer área comum; os materiais assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar a devida multa, além da reparação dos danos que porventura tenham ocorrido.

Artigo 35 Ter ou usar instalações ou material que possa por em risco a saúde, a integridade física, ou a tranquilidade dos demais moradores.

Artigo 36 Fazer uso do fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo terminantemente proibido o uso de outro meio para o preparo de alimentos.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Artigo 37 Atirar pelas janelas, esquadrias, elevadores e demais dependências comuns do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou qualquer outro objeto.

327

08

Artigo 38 O acesso no elevador social de entregadores em geral sem prévia consulta ao Zelador,

330532

Artigo 39 Guardar ou depositar explosivos e inflamáveis de uso não residencial em qualquer dependência do condomínio, bem como aparelhos perigosos à segurança do prédio.

Artigo 40 Fumar nos elevadores bem como portar cigarros acesos.

Artigo 41 Manter as portas abertas durante o preparo dos alimentos.

Artigo 42 Reformas (somente mediante autorização do Síndico) nos apartamentos ou no condomínio, que causem barulho, de segunda a sexta feira das 17h00 às 8h00 horas, salvo em casos de emergência devidamente justificáveis.

Parágrafo único - Excetuam-se da proibição contida no caput do presente artigo, instalações de pequena monta nos apartamentos, aos sábados, das 9:00 às 13:00 horas, desde que não interfira na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

Artigo 43 Crianças brincar no pavimento térreo no horário das 22:00 às 8:00 horas.

Artigo 44 Abandonar o carrinho das compras, após o seu uso, fora de seus locais determinados para a permanência dos mesmos quando não estiverem em uso.

Artigo 45 Permanecer junto à guarita em conversas com os porteiros bem como utilizar seu interfone.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Artigo 46 A entrada de entregadores em geral no condomínio, ficando o condômino interessado, responsável pela retirada da mercadoria na portaria.

328



Artigo 47 Estacionar bicicletas na porta frontal do condomínio, junto a guarita ou no estacionamento de visitantes, se houver.

Artigo 48 Utilizar funcionários do condomínio para levar encomendas aos apartamentos, dentro de seus horários de trabalho.

Artigo 49 Permanecer com animais nas áreas comuns do condomínio e transitar com os mesmos pelo elevador social.

Artigo 50 É proibido deixar água parada em vasos, garrafas etc.

338532-

CAPÍTULO III

Dos Salões Comunitários

Artigo 51 Os salões de festa é de uso exclusivo dos moradores do condomínio, para festividades de cunho familiar, bem como Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio. A autorização para a utilização do salão, deverá ser transmitida ao Zelador, através de formulário próprio, existente na portaria com antecedência mínima de três dias para evitar conflito de datas

Parágrafo primeiro - A reserva somente será considerada após a aprovação do Síndico.

Parágrafo segundo - Será observada rigorosamente a ordem cronológica das reservas.

Artigo 52 É proibido o uso do salão para fins políticos, religiosos, comerciais, leilões, reuniões de clubes ou associações, jogos de





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

qualquer natureza, festas ou reuniões com fins lucrativos ou beneficente, bem como para depósito de pertences dos moradores, salvo se autorizado pelo Síndico, e desde que não exista reserva de outros moradores para a utilização do salão.

329

Artigo 53 O salão funcionará pelo regime ³⁸⁵³⁷ de aluguel, correspondente ao valor de cinquenta por cento (50%) da prestação mensal do condomínio na data da reserva, cujo pagamento deverá ser efetuado ao zelador após a aprovação da reserva pelo Síndico, visando despesas de limpeza e manutenção do espaço.

Parágrafo único - Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio realizadas no salão estão isentas de aluguel.

Artigo 54 Os horários de uso do salão são livres, porém deve ser respeitado o silêncio após às 22:00 horas, de maneira que não interfira na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

Artigo 55 A responsabilidade pela forma de utilização do salão de festa, dentro e fora dele, mas decorrente do evento ali realizado, recairá sobre o requisitante, devendo em especial ser observado:

- a) respeito à lei do silêncio no que se refere ao vozeirão, sons de instrumentos e aparelhos de som;
- b) respeito a moral, aos bons costumes, a segurança e a integridade física daqueles que estiverem no local, se utilizando do espaço.

Parágrafo único - É obrigatória a presença do requisitante no recinto enquanto durar o evento.

Artigo 56 Não serão utilizados, durante os eventos decorrentes do aluguel do salão de festa, os serviços dos empregados do condomínio, se dentro de seu horário de trabalho.

Artigo 57 No ato do recebimento das chaves do salão de festa, o requisitante deverá, juntamente com o Zelador, efetuar a vistoria do recinto para a constatação de eventuais danos ou faltas nas instalações, móveis e complementos, registrando as





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

irregularidades, devendo ainda assinar o termo de responsabilidade de utilização.

330

31

Artigo 58 Na devolução das chaves do salão de festa, que deverá ocorrer até às 12:00 horas do dia seguinte ao do evento, deverá repetir a vistoria e se constatar qualquer irregularidade, o requisitante deverá saná-la no prazo de 48 horas, sob pena do condomínio mandar saná-la às expensas do requisitante com acréscimo de 10%.

Artigo 59 Todo o material não pertencente ao salão de festa deverá ser retirado, impreterivelmente, até às 12:00 horas do dia seguinte ao do evento.

Artigo 60 A limpeza do salão de festa é responsabilidade do condomínio.

Artigo 61 Nenhum requisitante poderá invocar desconhecimento de qualquer Artigo deste Regimento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos que fizerem a requisição do uso do local.

- 338532 -

Artigo 62 O requisitante do salão de festa que por ocasião da realização do evento, infringir qualquer dos artigos deste Regimento aqui estabelecidos, permitir qualquer abuso de qualquer ordem por parte dos convidados, desrespeitar a autoridade ou instrução do Síndico ou de seus prepostos ou de alguma forma vier a ocasionar incomodo ou mal estar dos demais moradores, ficará sujeito à multa prevista no Capítulo "VIII" do presente, sem prejuízo da adoção de medidas cabíveis para o fiel cumprimento do presente Regimento.

Artigo 63 Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, cuja resolução deverá ser acatada como se fizesse parte deste Regimento.

CAPÍTULO IV



Garagem

331

Artigo 64 A garagem se destina à guarda de veículos automotores dos moradores.

Artigo 65 Os veículos deverão ser estacionados de modo a ficarem contidos nas faixas limitadoras das vagas.

- 333532 -

Artigo 66 É proibido estacionar em frente às portas e nas áreas de circulação.

Artigo 67 É proibido a guarda de móveis, objetos, ferramentas ou outros utensílios, nas vagas de garagem.

Artigo 68 Só serão permitidos pequenos reparos, desde que necessários e que não obstruam outras vagas ou área de circulação.

Artigo 69 Não é permitida a lavagem de autos nas garagens.

Artigo 70 É proibido qualquer tipo de brincadeira na garagem (carrinhos, bicicletas, patins, skates, etc.).

Artigo 71 É proibido locar ou sublocar as vagas de garagem a pessoas que não sejam moradores do prédio.

Artigo 72 A velocidade máxima permitida nas áreas de circulação e manobra das garagens é de 10 Km/hora

Artigo 73 A entrada de veículos de prestadores de serviços nas garagens, somente será permitida para carga e descarga, sendo terminantemente proibido permanecerem estacionados.

Artigo 74 É proibido a entrada ou saída de pedestres pela garagem, salvo em casos de emergência.





CAPÍTULO V

332

33

Lixo

Artigo 75 O lixo deve ser acondicionado em sacos bem fechados e colocados na lixeira para ser recolhido pelo serviço público.

Artigo 76 Entulhos proveniente de reformas, deverão ser removidos imediatamente e em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nas paredes, pisos, nos halls, elevadores etc.

CAPÍTULO VI

- 332532 -

MICROFILMADO

Indenizações por danos causados/isenção de responsabilidade

Artigo 77 Os moradores serão responsáveis pelos danos e ou prejuízos que eles, pessoalmente, seus dependentes, prepostos, acompanhantes e seus eventuais visitantes, causarem aos demais moradores, a qualquer área, instalações ou equipamentos do condomínio, ficando obrigados a indenizar

Artigo 78 A massa condominial por si ou seu preposto, não será responsável por:

- a) acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, decorrente de qualquer natureza, de quem sejam vítimas dentro do condomínio, os moradores, seus dependentes, serviçais, visitas ou convidados, bem como extravios, quebras ou danos de instalações ou objetos confiados a empregados do condomínio.
- b) furtos e roubos que sejam vítimas dentro do condomínio inclusive na garagem, moradores, terceiros e locatários em qualquer circunstância ou ocasiões.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

c) interrupção eventual que se verifique no condomínio, em qualquer ocasião do serviço de eletricidade, água, gás, telefone, elevador, seja qual for a sua causa.

333

34

CAPÍTULO VII

- 338532 -

Mudanças

Artigo 79 Só serão permitidas mudanças se comunicadas previamente ao Zelador, com antecedência de no mínimo de 24 horas.

Artigo 80 A entrada ou saída será efetuada unicamente pelo elevador de serviços ou escadas, e pela vaga de serviço, e somente no horário das 8:00 às 18:00 horas.

Artigo 81 Os moradores assumirão total responsabilidade de acidentes e/ou danos de qualquer espécie causados nas áreas, equipamentos, instalações e dependências comuns do condomínio.

Artigo 82 Ficam proibidas as mudanças aos sábados, domingos e feriados.

CAPÍTULO VIII

Penalidades

Artigo 83 Qualquer morador que por si ou seus dependentes e empregados infringir qualquer dispositivos deste Regimento, ficará sujeito à multa de valor equivalente a contribuição mensal de cada





1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo / SP

Rua Marechal Deodoro, 2086 - Centro CEP : 09710-201
Tel : (11) 4338-9696

Oficial - André de Azevedo Palmeira

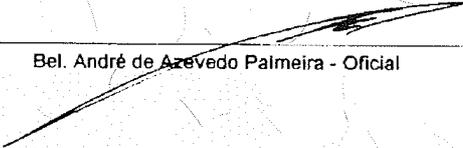
CERTIFICO que o presente título foi prenotado em 23/10/2009 sob o número 338532 e nesta data abaixo procedidos os seguintes atos :

REGISTRO 1 - MATRÍCULA Nº 116878 - (INCORPORAÇÃO)

R\$ 230.803,88

| | |
|------------------------|----------------|
| EMOLUMENTOS | R\$ 144.252,43 |
| Ao ESTADO | R\$ 40.998,06 |
| Ao IPESP | R\$ 30.368,93 |
| Ao FCRCPN | R\$ 7.592,23 |
| Ao FEDTJ | R\$ 7.592,23 |
| <hr/> | |
| SUBTOTAL | R\$ 230.803,88 |
| DESCONTO DA PRENOTAÇÃO | R\$ 31,70 |
| TOTAL | R\$ 230.772,18 |
| DEPÓSITO EFETUADO | R\$ 230.740,48 |
| SALDO A RECEBER | R\$ 31,70 |

São Bernardo do Campo, 30 de novembro de 2009


Bel. André de Azevedo Palmeira - Oficial

1º OFICIAL DE IMÓVEIS
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
André de Azevedo
Palmeira

Folha 01/01