



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente
Rua João Ramalho, 1077 - Centro - (13) 3569-5000

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

13

ANDRE LUIZ DA SILVA BLANCO, Oficial Interino do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de São Vicente, Estado de São Paulo, no uso das prerrogativas e atribuições da Lei Federal nº 6.015/73 e das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo,

CERTIFICA que, conforme Pedido nº 533.916 em 05 de janeiro de 2026, formulado por parte interessada, verificou-se constar arquivado nesta Serventia o seguinte documento: Cópia da especificação condominial do **"RESIDENCIAL MAISON NOELY CONSTRUÇÕES SPE LTDA"**, situado na Rua Goiás, nº55, no município de São Vicente, registrada sob o R 18 da matrícula 76.770 e sua convenção registrada no Livro 03 auxiliar sob nº 5557, ambas datadas de 15 de dezembro de 2025, e arquivadas sob nº 4192, nesta Serventia Predial.

Certifica, ainda, que o conteúdo do referido documento é o que consta das folhas anexas, todas devidamente numeradas e rubricadas, do que DOU FÉ. Nada mais.

São Vicente, 07 de janeiro de 2026

Fernanda

Fernanda Alves Vasconcellos Rodrigues

OFICIAL	ESTADO	FAZENDA	SINOREG	T. JUSTIÇA	M. PÚBLICO	ISS	TOTAL
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,12	2,33	75,17

Selo Digital: 1236123C3175EE00533916265



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Vicente - SP

123612 AA 0755833 1025



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA
COMARCA DE SÃO VICENTE/SP.

RESIDENCIAL MAISON NOELY CONSTRUÇÕES SPE LTDA, com sede em São Vicente/SP, na Rua Goiás, nº 55, Samaritá, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.410.119/0001-36, representada neste ato pelo sócio Paulo Rodrigo Amaral Colpaert Marcochi, RG nº 22.164-164-6-SSP/SP, CPF/MF nº 326.895.978-45, vem respeitosamente, expor e requerer o que segue:

A requerente é proprietária do imóvel, abaixo descrito:

"IMÓVEL: A CASA RESIDENCIAL SOB N.º 55, DA RUA GOIÁS, DESIGNADA PELO LOTE N.º 22, DA QUADRA N.º 09, DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA SAMARITÁ, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO VICENTE/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Goiás, por 50,00 metros da frente aos fundos, com a área de 500,00 metros quadrados, dividindo de um lado com os lotes 01, 02, 03 e 04, e parte do lote 05, do outro lado com o lote 21 e nos fundos com o lote 10. O referido imóvel está matriculado nessa Serventia, sob o nº 76.770."

Que sobre o terreno descrito, a requerente aprovou junto a Prefeitura local, a construção de um edifício denominado **"RESIDENCIAL MAISON NOELY"**, com a área total construída de **217,70 m²**, sob nº 55 da Rua Goiás, **conforme documentos anexos.**

A requerente, querendo dar destinação condominial, a fim de que cada uma de suas unidades autônomas tenham caráter vendável, vêm nos termos da Lei nº 4.591/64 c/c a Lei nº 10.406/02, apresentar a Vossa Senhoria o instrumento de **INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO CONDOMINIAL**, na forma seguinte:

O condomínio é composto por um único bloco, contendo pavimento térreo e cobertura, assim discriminados:

Handwritten signature/initials





PAVIMENTO TÉRREO: contém área de recuo frontal do condomínio, destinada ao estacionamento, contendo 05 vagas para guarda de veículos de passeio, passagem de pedestre, área de lazer, área de recuo lateral e fundos e contém as residências de 01 a 05;

COBERTURA: contém a formação do telhado.

DAS ÁREAS E CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

RESIDÊNCIA Nº 01: localizada no pavimento térreo, contendo: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e uma área descoberta; possui a área privativa de 43,75 m², área real total de 43,75 m², área de terreno de uso exclusivo de 9,3750m², área de terreno de uso comum de 87,670m², área de terreno total de 97,045 m² e coeficiente de proporcionalidade de 20,09%; confronta de quem da Rua Goiás olha para o imóvel, com a área de recuo frontal do edifício; pelo lado direito, confronta com a área de recuo lateral direita do edifício; pelo lado esquerdo, confronta com os lotes 1, 2, 3 e 4; e nos fundos confronta com a residência nº 02.

RESIDÊNCIA Nº 02: localizada no pavimento térreo, contendo: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e uma área descoberta; possui a área privativa de 43,40m², área real total de 43,40 m², área de terreno de uso exclusivo de 9,30m², área de terreno de uso comum de 87,670m², área de terreno total de 96,97 m² e coeficiente de proporcionalidade de 19,94%; confronta de quem da Rua Goiás olha para o imóvel, com a residência nº 01; pelo lado direito, confronta com a área de recuo lateral direita do edifício; pelo lado esquerdo, confronta com os lotes 1, 2, 3 e 4; e nos fundos confronta com a residência nº 03.

RESIDÊNCIA Nº 03: localizada no pavimento térreo, contendo: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e uma área descoberta; possui a área privativa de 43,40m², área real total de 43,40 m², área de terreno de uso



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



exclusivo de 9,30m², área de terreno de uso comum de 87,670m², área de terreno total de 96,97 m² e coeficiente de proporcionalidade de 19,94%; confronta de quem da Rua Goiás olha para o imóvel, com a residência nº 02; pelo lado direito, confronta com a área de recuo lateral direita do edifício; pelo lado esquerdo, confronta com os lotes 1, 2, 3 e 4; e nos fundos confronta com a residência nº 04.

RESIDÊNCIA Nº 04: localizada no pavimento térreo, contendo: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e uma área descoberta; possui a área privativa de 43,40m², área real total de 43,40 m², área de terreno de uso exclusivo de 9,30m², área de terreno de uso comum de 87,670m², área de terreno total de 96,97 m² e coeficiente de proporcionalidade de 19,94%; confronta de quem da Rua Goiás olha para o imóvel, com a residência nº 03; pelo lado direito, confronta com a área de recuo lateral direita do edifício; pelo lado esquerdo, confronta com os lotes 1, 2, 3 e 4; e nos fundos confronta com a residência nº 05.

RESIDÊNCIA Nº 05: localizada no pavimento térreo, contendo: sala, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e uma área descoberta; possui a área privativa de 43,75m², área real total de 43,75 m², área de terreno de uso exclusivo de 24,375m², área de terreno de uso comum de 87,67m², área de terreno total de 112,045 m² e coeficiente de proporcionalidade de 20,09%; confronta de quem da Rua Goiás olha para o imóvel, com a residência nº 04; pelo lado direito, confronta com a área de recuo lateral direita do edifício; pelo lado esquerdo, confronta com os lotes 1, 2, 3 e 4; e nos fundos confronta com a área de recuo dos fundos.

DAS COISAS DE USO COMUM

As partes de propriedade e uso comum são as referidas no artigo 1.331 da Lei 10.406/02, insusceptíveis de apropriação, divisão, alienação, destacada ou utilizada por qualquer condômino e são especialmente o terreno sobre o qual se assenta o empreendimento, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos, as partes internas e externas, as limitrofes, área de recuo frontal do



edifício, destinada ao estacionamento, contendo 05 vagas para guarda de veículos de passeio, passagem de pedestre, área de lazer, área de formação de telhado, área de recuo lateral direito e fundos do edifício; enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função seja de uso comum de todos os condôminos do edifício.

ESTACIONAMENTO

O estacionamento esta situado na área de recuo frontal do edifício, de quem da Rua Goiás, olha para o imóvel, contém 05 (cinco) vagas para a guarda de veículos de passeio, sendo designado para cada unidade autônoma 01 (uma) vaga, por ordem de chegada, respeitando a lotação máxima.

Assim, pelo presente, requer:

- a) averbação de demolição;
- b) averbação de construção;
- c) registro da especificação e convenção de condomínio;
- d) abertura de matrícula para cada unidade autônoma;
- e) expedição de certidões, bem como, demais atos que se fazem necessários ao requerido.
- f) o enquadramento do empreendimento nos termos da Lei 11.977/09 (PMCMV);

Atribui-se à obra, que possui padrão normal de construção **R-1 BAIXO**, o valor de **R\$ 451.723,14**.

Que, ainda, pelo presente instrumento a requerente, na qualidade de proprietária das unidades objeto da presente especificação, têm, justos e contratados, nos termos do que dispõe a Lei 4.591/64 c/c 10.406/2002, apresentar a **CONVENÇÃO CONDOMINIAL**, que lhe permita e facilite a convivência no edifício, o exercício dos direitos e cumprimento das obrigações inerentes a esse estado de comunhão, regendo-se dita convenção pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA



DO OBJETO

Artigo 1º. De acordo com o disposto na Lei 4591/64 c/c Lei 10.406/2002, o condomínio é dividido em duas partes distintas, a saber:

a) uma parte consubstanciada de coisas de uso e propriedade comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;

b) outra parte consubstanciada de propriedade individual ou privativa dos respectivos condôminos, que são as unidades autônomas.

Artigo 2º. O condomínio regular-se-á pelo disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 c/c Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, e pela presente convenção.

CLÁUSULA SEGUNDA

DA PROPRIEDADE

Artigo 3º. São consideradas de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, aquelas denominadas autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um que correspondem as residências.

CLÁUSULA TERCEIRA

DO DESTINO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES

Artigo 4º. As partes de propriedade e de uso comum destinam-se aos fins compatíveis com sua natureza, e deverão ser utilizadas em conformidade com o disposto nesta convenção, bem como regimento interno.





Artigo 4º. As partes de propriedade e de uso comum destinam-se aos fins compatíveis com sua natureza, e deverão ser utilizadas em conformidade com o disposto nesta convenção, bem como regimento interno.

Artigo 5º. As partes de propriedade e uso comum são as referidas no artigo 1.331 da Lei 10.406/02, insusceptíveis de apropriação, divisão, alienação, destacada ou utilizada por qualquer condômino e são especialmente o terreno sobre o qual se assenta o empreendimento, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos, as partes internas e externas, as limitrofes, área de recuo frontal do edifício, destinada ao estacionamento, contendo 05 vagas para guarda de veículos de passeio, passagem de pedestre, área de lazer, área de formação de telhado, área de recuo lateral direito e fundos do edifício; enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função seja de uso comum de todos os condôminos do edifício.

Artigo 6º. Cada condômino poderá usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem altere as condições materiais e padrão do condomínio.

Parágrafo Único. É proibido o uso de cigarros, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, nas áreas de uso comum do condomínio.

Artigo 7º. O condômino que pessoalmente, por seu familiar, empregados, visitantes ou ocupantes das unidades autônomas, causar danos às partes comuns, arcará com as despesas destinadas a reparação.

Parágrafo Único. Caso o condomínio custeie o reparo, poderá emitir boleto de cobrança, diretamente em nome do proprietário da unidade autônoma, para que este ressarça o valor despendido, sendo essa à discrição do síndico, ser deferida em parcelas mensais, e não poderá ser integrada no mesmo boleto de cobrança de rateio mensal, a qual é destinada ao custeio das despesas ordinárias.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS

SÃO VICENTE

Artigo 8º. O Regimento interno poderá definir outras regras atinente ao uso das partes comuns, desde que não conflitem com disposições contidas nesta convenção.

Artigo 9º. As unidades autônomas que compõem o condomínio, destinam-se exclusivamente a fins residenciais.

CLÁUSULA QUARTA

DAS DISPOSIÇÕES E USO DO ESTACIONAMENTO

Artigo 10º. O estacionamento esta situado na área de recuo frontal do edifício, de quem da Rua Goiás, olha para o imóvel, contém 05 (cinco) vagas para a guarda de veículos de passeio, sendo designado para cada unidade autônoma 01 (uma) vaga, por ordem de chegada, respeitando a lotação máxima.

Artigo 11º. Não é permitido:

- a) fazer reparos mecânicos, lavagens, limpezas e ou quaisquer outros serviços em veículos dentro das dependências da garagem, exceto os emergenciais;
- b) depósito de móveis ou qualquer objeto, mesmo que provisório, cuja finalidade precípua é a guarda de veículos e deverá ser respeitada;
- c) colocação de barcos ou similares, independente de estarem ou não em reboque, mesmo que provisório, cuja finalidade precípua é a guarda de veículos e deverá ser respeitada;
- d) o estacionamento de veículos que ultrapasse o limite das áreas de garagem demarcadas, respeitando a finalidade do veículo nos termos do artigo 10º;

1301-4824

OFICIAL DE REGISTRO
DE PROPOSTAS E ANEXO
SÃO VICENTE

Artigo 12º. As vagas não poderão ser alienadas, alugadas, emprestadas, ou de qualquer modo cedidas, sob quaisquer hipóteses, a pessoas estranhas ao condomínio.

Artigo 13º. As vagas quando alienadas, alugadas, emprestadas, ou de qualquer modo cedidas, a pessoas do condomínio, deverá o cedente informar o síndico ou administração, indicando os dados do cessionário, bem como o tempo de utilização.

Artigo 14º. O Regimento interno poderá definir outras regras atinentes ao uso da garagem, desde que não conflitem com disposições contidas nesta convenção.

CLÁUSULA QUINTA DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 15º. São direitos de todos os condôminos:

- a) usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- b) usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- c) votar nas deliberações das assembleias e delas participarem desde que estejam quites com as despesas e taxas condominiais.

Artigo 16º. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

Parágrafo Primeiro. Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

Parágrafo Segundo. É proibido ao condômino alienar partes acessórias de sua unidade autônoma a terceiro que não faça parte do condomínio.

CLÁUSULA SEXTA

710



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



DOS DEVERES

Artigo 17º. Constituem obrigações de todos os condôminos, além das obrigações constantes do regimento interno que faz parte do presente:

- a) contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais;
- b) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e internas;
- c) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- d) quanto as obras ou reformas, seja na unidade autônoma ou área de uso comum, seguir rigorosamente os parâmetros mencionados na ABNT - NBR nº 16.280, de 18 de abril de 2014, apresentando os documentos exigidos, com indicação do responsável técnico habilitado, a fim de obter, antes do início, aprovação pelo responsável legal da edificação, o qual poderá solicitar documentos complementares, inclusive, expedidos pelas autoridades competentes;

Artigo 18º. Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, todas as disposições desta convenção relativas ao uso, função e destinação, ficando sob a responsabilidade do respectivo proprietário, as infrações cometidas.

Artigo 19º. As disposições deste capítulo deverão estar contidas, ainda que de forma sucinta, no regulamento interno do condomínio, a ser afixado em locais visíveis a critério do síndico.

Artigo 20º. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o condômino que não cumprir qualquer das obrigações convencionadas nesta convenção, em especial as estabelecidos no artigo 17 letras "b", "c", e "d", pagará a multa de



até 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Primeiro. O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente ao quintuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Segundo. O condômino, ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Artigo 21º. Ao condomínio punido caberá recurso para assembleia geral ordinária

Parágrafo único. Quando o objeto for de comprovada urgência, poderá ser convocada assembleia geral extraordinária.

Artigo 22º. Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos a respeito das obrigações desta convenção através de ação judicial. Da mesma forma, o síndico terá poderes para pleitear, através da mesma via, a prática ou abstenção de determinado ato contra o transgressor.

Artigo 23º. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

CLÁUSULA SÉTIMA

DAS DESPESAS COMUNS E SEU RATEIO





13.3461-482



Artigo 24º Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns do condomínio;
- b) o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados;
- c) a remuneração do zelador e dos demais empregados;
- d) os encargos da previdência e assistência social.

Parágrafo único. As despesas de que trata este artigo serão rateadas entre todos os condôminos do condomínio, na proporção de suas respectivas frações ideais, em parcelas mensais conforme previsão orçamentária, devidamente aprovado em assembleia geral ordinária, cobradas mediante boleto de cobrança, destinado ao responsável pela unidade autônoma, o qual poderá ser enviado de forma física ou eletrônica, e deverão ser pagas impreterivelmente até o 10º dia de cada mês.

Artigo 25º. Anualmente o síndico convocará reunião da assembleia dos condôminos, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas e, eventualmente, eleger lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Parágrafo Primeiro. Se o síndico não reunir a assembleia, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo Segundo. Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Artigo 26º. As despesas extraordinárias, assim entendidas como aqueles gastos que não estão relacionados com a manutenção rotineira do edifício ou com as despesas operacionais regulares, serão rateadas entre os condôminos na forma estabelecida no parágrafo único do artigo 24º desta convenção, dentro de quinze dias após sua aprovação, salvo se for estabelecido outro prazo, e poderão ser adicionadas à quota normal do condomínio.



13401-4562

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
SAC VICENTE

Artigo 27º. O saldo remanescente do orçamento de um exercício, será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado em assembleia geral ordinária. O déficit, acaso verificado, será rateado entre os condôminos no prazo de 15 (quinze) dias ou será acrescido ao orçamento para o exercício seguinte.

Parágrafo primeiro. Cabe ao síndico arrecadar as contribuições de cada condômino.

Artigo 28º. O condômino que não pagar a sua contribuição, no prazo previsto nesta convenção, ficará sujeito:

- a) multa de 2% (dois por cento) sobre o débito;
- b) a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês;
- c) correção monetária, conforme índice nacional de preços do consumidor (INPC), ou outro índice que venha substituí-lo, desde a data do atraso até a data do efetivo pagamento;
- d) pagamento de custas extrajudiciais ou judiciais;
- e) pagamento de honorários advocatícios, seja extrajudicial ou judicial.

CLÁUSULA OITAVA

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 29º. As resoluções dos condôminos serão tomadas em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias.

Artigo 30º. As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente, com a competência de:

- a) eleger o síndico e o subsíndico quando for o caso;
- b) eleger os membros efetivos do conselho fiscal;
- c) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso;

Doc



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- d) apresentar relatório e as contas do síndico relativas ao exercício findo;
- e) discutir e votar o relatório e as contas do síndico, relativas ao exercício findo;
- f) examinar e decidir outras questões que lhes forem propostas.

Artigo 31º. As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação sobre qualquer assunto, cuja apreciação não possa aguardar a realização da assembleia geral ordinária.

Artigo 32º. As assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos mediante carta registrada ou protocolada, ou por meio eletrônico, e poderão ser realizadas de forma eletrônica, no próprio condomínio ou em outro local que for previamente determinado.

Parágrafo Primeiro. As convocações por meio eletrônico, deverão ser autorizadas por escrito, indicando o endereço eletrônico, ou qualquer outro meio telemático que se permita confirmar o recebimento;

Parágrafo Segundo. As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora da realização da assembleia.

Parágrafo Terceiro. As convocações para assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de informações sobre acesso aos relatórios e contas do síndico, bem como da proposta do orçamento para o exercício seguinte que se inicia. Caso os documentos estejam disponíveis de forma digital, será indicado o link e as instruções de acesso ao documento.

Parágrafo Quarto. As convocações serão endereçadas às unidades autônomas dos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço;



Parágrafo Quinto. As convocações serão feitas com dez dias de antecedência, no mínimo, podendo as assembleias extraordinárias ser convocadas com prazo de antecedência menor, desde que haja comprovada urgência.

Parágrafo Sexto. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados.

Artigo 33º. As assembleias que ocorrerem de forma eletrônica obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) deverá preservar o direito de voz, debate e de voto do condômino;
- b) do edital de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos;
- c) a administração do condomínio não será responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle;
- d) somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral;
- e) a assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato;
- f) os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes;

Artigo 34º. As normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser revistas e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

13 3467-4824

Artigo 35º. As assembleias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, que escolherá entre os presentes o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

Parágrafo único. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos das assembleias.

Artigo 36º. Somente se computará o voto do condômino, em qualquer deliberação, se a unidade estiver quite com suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

Artigo 37º. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representam pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, designada 30 minutos após o horário marcado da primeira convocação, por maioria dos votos dos presentes.

Parágrafo Primeiro. Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou nesta convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

a) sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

b) fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

c) seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS

SÃO VICENTE

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Vicente - SP

123612 AA 0755841 1025



d) seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações;

Parágrafo Segundo. Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

Paragrafo Terceiro. A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

Artigo 38º. Os votos, nas assembleias gerais, serão tomados proporcionalmente às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Artigo 39º. Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas por quórum especial, a saber:

- I) depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção condominial, bem como a mudança da destinação do edifício ou unidade imobiliária;
- II) destituição do síndico depende do voto da maioria absoluta de seus membros;
- III) alteração do regimento interno depende da maioria simples dos presentes em assembleia, especialmente convocada para essa finalidade;
- IV) a realização de obras no condomínio depende:
 - a) se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;
 - b) se úteis, de voto da maioria dos condôminos;

210



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



c) em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) 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;

d) A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

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 assembleia, 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 assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer 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.

Artigo 40º. Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes elegerão o condômino que os representará, credenciando-o por escrito.

Artigo 41º. É vedado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Vicente - SP

123612 AA 0755842 1025

200

13.040



Artigo 42º. É lícito ao condômino fazer-se representar nas assembleias gerais por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membro do conselho fiscal.

Parágrafo Único: A procuração deverá conter reconhecimento de firma do outorgante, exceto se por outro método, possa conferir a autenticidade e validade da assinatura nela inserida. No caso de conferência por documento de identificação, será obrigado juntada de cópia simples. A procuração poderá ainda, ser assinada de forma digital, desde que haja meios para conferir a autenticidade e validade da assinatura nela inserida.

Artigo 43º. As deliberações sobre os assuntos mencionados no artigo 39º desta convenção poderão ser tomadas em assembleias gerais extraordinárias, especialmente convocadas.

Artigo 44º. As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único. Dentro de dez dias que se seguirem à realização da assembleia serão enviadas cartas registradas ou protocoladas, ou mensageria eletrônica a todos os condôminos, nas quais se relatará as deliberações tomadas.

Artigo 45º. Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo síndico, atas essas que serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes.

Artigo 46º. As despesas com a assembleia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas, as relativas as assembleias convocadas por condôminos, serão pagas por estes, caso o assunto proposto não seja aprovado.

200



CLÁUSULA NONA DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 47º. A administração do condomínio caberá a um síndico, escolhido entre os condôminos, eleito em assembleia geral ordinária pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo Primeiro. Ao síndico compete:

- a) convocar a assembleia dos condôminos;
- b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários a defesa dos interesses comuns;
- c) cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- d) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- e) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- f) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- g) prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- h) realizar o seguro da edificação;
- i) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, conferindo-lhes as respectivas atribuições;
- j) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança ou conservação da edificação;
- k) manter o livro caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado pelos membros do conselho fiscal;
- l) procurar por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- m) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;
- n) apresentar ao conselho fiscal, semestralmente, para exame, as contas do semestre anterior.



CL. 13 JAG

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMOVEIS E ANEXOS
S. VICENTE

Parágrafo Segundo. Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Parágrafo Terceiro. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, por maioria simples.

Artigo 48º. A remuneração do síndico, seja mediante pró-labore ou isenção da cota condominial, total ou parcial, será fixada pelos condôminos em assembleia geral que o eleger.

Artigo 49º. O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 50º. O síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído do cargo, por assembleia especialmente convocada para este fim, nos termos do inciso II do artigo 39º da presente convenção.

Parágrafo Único. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Artigo 51º. Em caso de vacância, a assembleia elegerá novo síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Artigo 52º. A assembleia geral ordinária elegerá, bienalmente, um subsíndico, o qual substituirá o síndico em suas faltas e impedimentos eventuais, bem como um conselho fiscal composto por três membros efetivos entre os condôminos, os quais exercerão suas funções gratuitamente, permitido a reeleição.

Parágrafo Único – Ao conselho fiscal competente:

770



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



- a) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa;
- c) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- d) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- e) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do síndico;
- f) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente;
- g) dar parecer em matérias relativas às despesas extraordinárias.

Artigo 53º. Os membros do conselho fiscal elegerão um presidente entre si, o qual será responsável pela convocação de reuniões entre seus membros e demais pessoas que participem da administração do condomínio.

Artigo 54º. O subsíndico ou qualquer membro do conselho fiscal, poderão nos termos do artigo 50º, serem destituído do cargo.

CLÁUSULA DÉCIMA

DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 55º. Será constituído para o condomínio um fundo de reserva, que o síndico utilizará para atender as despesas de caráter urgente não previstas no orçamento.

Parágrafo Primeiro. Os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a constituição do fundo de reserva, devidamente aprovado em assembleia geral, convocada para este fim, no importe de 05% dos valores que lhes couber no rateio das despesas de condomínio.

Parágrafo Segundo. As importâncias destinadas ao fundo de reserva serão cobradas com as despesas de condomínio, cobrança essa que suspender-se-á

1334613

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
22
SÃO VICENTE

quando o montante das arrecadações atingir a soma de 50% (cinquenta por cento) do orçamento ordinário anual.

Parágrafo Terceiro. O fundo de reserva poderá ser aplicado em conta de poupança ou outros investimentos quaisquer, devendo ser o mesmo reposto sempre que sofrer diminuição.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DO SEGURO

Artigo 56º. O condomínio será segurado contra incêndio ou outro sinistro qualquer que possa causar sua destruição parcial ou total, em companhia de comprovada idoneidade.

Parágrafo primeiro. O seguro será feito pelo valor global do condomínio, discriminando-se na apólice o valor das unidades autônomas;

Parágrafo segundo. O prêmio do seguro será computado nas despesas ordinárias do condomínio.

Artigo 57º. Em caso de ocorrência de sinistro, proceder-se-á de conformidade com o disposto na Lei Federal nº 4.591/64, de 16 de dezembro de 1964, e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 58º. O presente regimento interno visa preservar a ordem interna do condomínio, a paz e a tranquilidade dos condôminos, devendo as regras estabelecidas no presente, serem rigorosamente obedecidas por todos os condôminos.

770



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



Item 1. Os condôminos, seus convidados e outros visitantes tratarão os empregados do condomínio com respeito e urbanidade, sendo vedada a utilização destes para serviços particulares dos condôminos.

Item 2. Todas as correspondências e volumes entregues no condomínio pelo correio ou quaisquer outros meios deverão ser recebidas por um empregado do condomínio ou pelo próprio zelador, ficando o mesmo incumbido de distribuição aos condôminos destinatários, entregando-os em suas respectivas unidades autônomas. O zelador deverá recusar ou devolver aos remetentes as correspondências ou volumes cujos destinatários não mais façam parte do condomínio.

Item 3. O ingresso de pessoas estranhas ao condomínio só será permitido se expressamente autorizada por um condômino, que ficará responsável por todo e qualquer ato, dano ou prejuízo eventualmente causado por essas pessoas.

Item 4. A porta de acesso ao condomínio deverá ser mantida sempre fechada.

Item 5. Os condôminos deverão comunicar ao síndico, por escrito, as locações que celebrarem, com os nomes dos locatários e a data das respectivas mudanças.

Item 6. O uso da garagem deve ser feito de forma a não prejudicar os demais condôminos, obedecendo-se sempre o disposto na cláusula 4ª desta convenção.

Item 7. É vedada a presença de crianças na garagem do condomínio, bem como trânsito de bicicletas, patinetes, skates ou qualquer tipo de jogo ou brinquedos com adultos e/ou crianças nas partes e áreas comuns do condomínio, exceto nas áreas destinadas a este fim, deliberadas em assembleia geral.

Item 8. Os condôminos ou ocupantes a qualquer título, deverão cuidar para que pessoas a eles vinculadas, procedam, em qualquer local do condomínio, de acordo com as normas da moral e dos bons costumes, com respeito pelos demais ocupantes do prédio, organizando sua vida de modo a não causarem transtornos aos demais condôminos.

Handwritten signature: FRC



13.346.140

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO VICENTE

Item 9. Os condôminos deverão usar suas respectivas unidades autônomas de acordo com a finalidade a que se destinam, e as partes e coisas comuns, sem causarem dano, incômodo, obstáculo ou embaraço aos demais e sem que o uso prejudique ou afete a segurança e a solidez do prédio.

Item 10. Os condôminos deverão zelar com todo o empenho pela manutenção e conservação do patrimônio comum, indenizando prontamente os prejuízos de que forem causadores por dolo ou culpa, ação ou omissão, e não usar a respectiva unidade autônoma para atividades ruidosas e nem a ceder ou locá-la a pessoas de maus hábitos e costumes.

Item 11. Os condôminos não deverão permitir que removendo poeira, areia ou sujeira de tapetes e cortinas, haja evolução para o exterior, atingindo outras unidades, e não estender roupa, tapetes, toalhas ou qualquer peça nos parapeitos das janelas ou em qualquer outro local visível do exterior.

Item 12. Os condôminos não deverão lançar, nem permitir que sejam lançados, ainda que por ação ou omissão culposa, qualquer objeto para o exterior das unidades autônomas, bem como é expressamente vedado lançar das unidades autônomas ou das partes comuns do condomínio fogos de artifício.

Item 13. O lixo proveniente das unidades autônomas deverá ser devidamente alojado em invólucro lacrado, e deverá ser depositado na lixeira.

Item 14. É vedado pintar ou decorar paredes, portas, janelas e esquadrias externas da respectiva unidade autônoma, com cor diversa da padronizada pelo condomínio, sendo igualmente defeso colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas, cartazes de publicidade nas paredes externas das unidades autônomas.

Item 15. Os condôminos deverão manter silêncio no período das 22h às 8h, inclusive aos sábados, domingos e feriados. Quanto às reformas, deverão ser feitas de segunda a sábado, no período das 8h às 17h.

Item 16. É obrigatório aos condôminos permitir o ingresso do síndico nas respectivas unidades autônomas e a permanência dos mesmos pelo tempo necessário quando indispensável à inspeção-geral do condomínio, consertos

DTC



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

TEL. 13 3461



ou reparos de tubulações hidráulicas ou elétricas da própria unidade, das contíguas ou nas ligações com as linhas tronco.

Item 17. Os condôminos deverão comunicar prontamente ao síndico ou a quem suas funções estiverem exercendo, a disseminação de moléstia infectocontagiosa no condomínio.

Item 18. É vedado aos condôminos permanecerem nas partes ou áreas comuns do prédio com qualquer espécie de animal doméstico ou outros, facultado aos condôminos manter animais domésticos de pequeno porte no interior de suas unidades autônomas, desde que não afetem o sossego ou ponham em risco a segurança dos demais condôminos.

Item 19. A violação de qualquer norma da convenção, do regimento interno e da legislação pertinente, sujeitará o condômino ou ocupante infrator ao pagamento da multa fixada em até 5 (cinco) vezes o valor da taxa de condomínio da unidade infratora, sem prejuízo das responsabilidades civil e/ou criminal cabível, devendo o síndico fixar a data de pagamento da multa, cujo valor poderá ser majorado na reincidência, a critério da assembleia geral, levando-se em conta a gravidade da infração, ressalvado o disposto no artigo 20º da convenção.

Item 20. Os casos omissos serão resolvidos de imediato pelo síndico, sempre procurando a melhor solução para o interesse comum, devendo, por ocasião da primeira assembleia geral levar o caso à apreciação dos demais condôminos, para eventual alteração do regimento interno e ou da convenção condominial.

Item 21. O presente regimento interno, parte integrante da convenção de condomínio, somente poderá ser modificado em assembleia geral dos condôminos, convocada para este fim, obedecendo ao inciso III, do artigo 39º da referida convenção.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

DISPOSIÇÕES FINAIS





Artigo 59º. Todas as relações de direito entre os condôminos são reguladas pelo disposto na legislação aplicável à espécie, e, em especial, pelas normas fixadas neste instrumento, ficando os condôminos obrigados a considerá-la como parte integrante de todos os instrumentos, sejam públicos ou particulares, de venda, promessa de venda, promessa de cessão ou de cessão relativos às unidades autônomas, inclusive dos contratos de locação ou de comodato. Os condôminos ficam obrigados por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta convenção e do regimento interno em todos os seus termos.

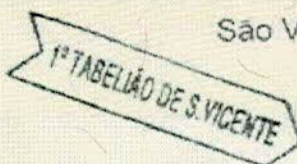
Parágrafo Único. O condomínio não se responsabiliza por qualquer tipo de dano, furto ou roubo nas áreas comuns, bem como nas respectivas unidades autônomas e suas áreas exclusivas.

Fica eleito o foro desta comarca de São Vicente/SP para nele serem dirimidas as dúvidas porventura oriundas da presente.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Vicente/SP, 01 de DEZEMBRO de 2025



RESIDENCIAL MAISON NOELY CONSTRUÇÕES SPE LTDA

Paulo Rodrigo Amaral Colpaert Marcochi



1º

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rua Jacintho Bonchi, 428 - Centro - São Vicente - SP - CEP 11310-000
Fone: (13) 3467-2024 - Fábio Americo da Silva Santos - Tabelião Inteiro

Reconheço por semelhança a FIRMA E VALOR ECONÔMICO de:
PAULO RODRIGO AMARAL COLPAERT MARCOCHI
São Vicente, 1 de dezembro de 2025. Eu test. da verdade.

Thamirys de Souza Ferreira Costa - Escrevente Autorizado
Valor: R\$ 8,26 - Selos: 1117AA274157 /

Thamirys de Souza Ferreira Costa
Escrevente



REGULAMENTO INTERNO DO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAISON NOELY
Rua Goiás, nº 55, Jardim Samaritá, São Vicente/SP.

1)- O condomínio permanecerá com as portas fechadas já que possui fechadura eletrônica controlada pelos moradores no portão da garagem e chave na Porta Social. Todas as unidades têm acesso a campainha virtual. A porta Social deverá ser mantida trancada 24 horas do dia. A abertura do portão da garagem (automatizado) se dará mediante o acesso por controle remoto.

2)- O acesso às unidades autônomas por terceiros (pintores, eletricitas, encanadores e outros profissionais ou empresas prestadoras de serviços) só será permitido com autorização expressa do morador e o conhecimento prévio do Síndico.

3)- As mudanças, entradas ou saídas de móveis, volumes, caixotes e demais pertences dos condôminos ou de seus inquilinos, deverão ser feitas pela **entrada da garagem** e com o maior cuidado para evitar danos ao condomínio, pelos quais responderão os interessados; o horário destinado é das **08:00 às 18:00** horas, de segunda aos sábados, períodos de férias e feriados prolongados, deverão estar previamente autorizadas pelo síndico;

4)- As áreas comuns do edifício, e em especial a entrada social (corredor social), e área das garagens, devem estar sempre livres e desimpedidos, não podendo ser depositado sob pretexto algum, quaisquer tipos de objetos, móveis, caixotes, vasos ornamentais, plantas, pranchas de surf, bicicletas, brinquedos etc

5)- Não é permitido aos condôminos ou terceiros **manter animais nas áreas comuns** do prédio, ainda que temporariamente. O uso de focinheiras, para raças maiores ou mais agressivas, é obrigatório nas áreas comuns do condomínio. Os animais de pequeno porte devem ser transportados, **dentro das áreas comuns no colo de seu proprietário**. Nenhum animal de nenhuma raça ou porte devem circular no chão nas áreas comuns de nosso condomínio.

Parágrafo Único: O proprietário da Unidade será multado, conforme estabelecido neste Regulamento Interno, no caso dos latidos do cão (ou cães) prejudiquem o silêncio e sossego dos demais moradores ou sujem, de qualquer forma, as áreas comuns.

6)- No horário das **22:00 às 08:00** horas do dia seguinte, cumpre a todos os moradores do edifício, observar o mais rigoroso silêncio, de maneira a não prejudicar o sossego e o repouso da coletividade, conforme lei municipal, salvo em casos excepcionais e comunicados previamente ao síndico e por este aprovado, entretanto, os aparelhos de som só poderão ser usados em volume

moderado, condizente com o horário. O uso de máquinas de lavar roupas e de secar assim como aspiradores, batedeiras, furadeiras e demais aparelhos elétricos e eletrônicos que produzam ruídos deverão observar o limite de horários contido neste item.

8)- A locação dos apartamentos, a título definitivo ou temporário, deverá ser comunicada à administração do edifício por meio de formulário próprio. Os inquilinos deverão tomar conhecimento da Convenção Condominial e deste Regulamento Interno, obrigando-se expressamente a respeitá-los, respondendo o condômino por todos os danos ou prejuízos causados nas dependências do prédio pelo seu inquilino. Na locação a título temporário a ocupação deve ser no máximo de cinco pessoas nos apartamentos de final 5, oito nos apartamentos de finais 3 e 4, e dez nos apartamentos de finais 1 e 2.

9)- Os condôminos devem acondicionar o lixo em sacos plásticos e hermeticamente fechados, devendo os sacos serem colocados na lixeira localizada calçada e no dia e horário mais próximo do recolhimento.

10)- É proibido jogar materiais sólidos inclusive papel higiênico nas instalações sanitárias, assim como cuspir, atirar papéis, água, pontas de cigarros, ou quaisquer outros objetos ou detritos, sacudir toalha de mesa, pendurar todo e qualquer tipo de roupa de cama e banho no corredor social e nas partes comuns.

11)- É proibido a prática dos jogos esportivos (futebol, tamboril, vôlei, andar de skate, bicicletas ou similares) no corredor social e espaço de garagem.

12)- É proibido pisar nos jardins, sujar portas e paredes das áreas comuns ou tomar qualquer iniciativa que possa prejudicar a aparência estética do edifício.

13)- No dia 05 de cada mês o subsíndico irá fotografar e identificar a marcação de consumo de cada hidrômetro e a qual unidade pertence e enviará ao Síndico. Esse valor será cobrado total na conta condominial. Identificará, também, o hidrômetro da Administração (áreas comuns) e este será dividido por fração ideal e cobrado de cada condômino sua 5ª parte.

14)- É terminantemente proibido alterar de todo e qualquer modo instalações do condomínio. Isso inclui a parte elétrica, hidráulica, de esgoto, paredes, tetos pisos e demais componentes da unidade. Para qualquer mudança deverá haver *antecipadamente* consulta e aprovação da Construtora inclusive com a possibilidade de exigência de ART.

15)- A violação de qualquer cláusula deste Regulamento Interno ou da Convenção Condominial, importará na multa de duas cotas condominiais cobráveis na próxima cota condominial.

16)- Conforme Convenção Condominial cada condômino tem direito a uma vaga de garagem não demarcada.. As vagas de garagem destinam-se exclusivamente ao estacionamento e guarda de veículos de passeio.

17)- É OBRIGATORIO o morador (condômino ou inquilino) enviar ATÉ O DIA 03 DE CADA MÊS, para o síndico/administração foto do hidrômetro (identificando com o número da casa).

Este Regulamento Interno foi aprovado por unanimidade em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 16 de maio e só poderá ser alterada respeitado o inciso III do Artigo 39º da Convenção Condominial.

São Vicente, 16 de maio de 2026.

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' or 'L' shape with a horizontal line extending to the right, followed by a small dot and a vertical line.