



Prefeitura Municipal de Louveira
Estado de São Paulo



DECRETO N.º 2.536/2002
DE 11 DE NOVEMBRO DE 2002.

Dispõe sobre aprovação do empreendimento denominado Condomínio Novo Paraíso de propriedade de Francisco Renato Bossi.

José Carlos Karmanghia Martins de Toledo, Prefeito Municipal de Louveira, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e

Considerando o processo administrativo n.º 2002/5055;

Considerando as disposições da Lei n.º 4.591/64;

DECRETA:

Artigo 1º - Fica aprovado o empreendimento denominado Condomínio Novo Paraíso, de propriedade de Francisco Renato Bossi, localizado na Estrada 2, n.º 50 - Gleba C, desmembrada da Fazenda Santo Antônio, neste Município de Louveira/SP, conforme plantas e memoriais descritivos que ficam fazendo parte integrante deste Decreto, devendo ser cumprido o art. 32 e demais disposições da Lei n.º 4.591/64.

Artigo 2º - Serão de responsabilidade do proprietário do empreendimento:

I - as obras de infra-estrutura, tais como guias, sarjetas, demarcação de lotes, pavimentação, rede de energia elétrica, iluminação pública e rede de águas pluviais.

II - a implantação das redes internas e suas interligações no sistema público existente, bem como a implantação de um reservatório domiciliar de 500 l de capacidade para cada residência, para garantir um abastecimento uniforme em todas elas.



Prefeitura Municipal de Louveira

Estado de São Paulo



Decreto n.º 2.536/2002 - 2 -

Artigo 3º - Os efluentes deverão ser lançados no emissário da Prefeitura Municipal de Louveira, antes da ocupação efetiva dos lotes, bem como a rede de águas pluviais deverá ser interligada até o Rio Capivari.

Artigo 4º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA

Em 11 de novembro de 2002.


JOSÉ CARLOS KARMANGHIA MARTINS DE TOLEDO

- Prefeito Municipal -

Publicado e registrado na Secretaria de Administração em 11 de novembro de 2002.


LENY KELLI MARTINS DE TOLEDO ROVERI

- Secretária de Administração -



Memorial Descritivo – Residência Tipo

- **Título:** Projeto para construção de residências unifamiliares tipo.
- **Proprietário:** FRANCISCO RENATO BOSSI.
- **Local:** Condomínio Novo Paraíso.
- **Endereço:** Estrada 2, no. 50 – Gleba C – Louveira/SP.

- **Preparação do terreno:** Previamente terraplenado e nivelado.
- **Fundação:** em radier.
- **Estrutura/Alvenaria:** Em bloco estrutural assentado em argamassa de cimento e areia.
- **Lajes:** Pré-moldadas em concreto armado.
- **Cobertura:** Com telhas de barro.
- **Revestimentos de Paredes:** Cozinha e banheiros terão revestimento de azulejo até o teto. O restante da construção receberá chapisco, emboço e reboco.
- **Pisos:** frio em toda a construção.
- **Esquadrias:** Portas e janelas com pintura esmaltada.
- **Pintura:** Com tinta látex.
- **Instalação Hidráulica:** De acordo com o regulamento do D.A.E.
- **Instalação Elétrica:** De acordo com o regulamento da concessionária.

Louveira, 21 de Outubro de 2002.

Francisco Renato Bossi
Proprietário

Luciane M. de Toledo
Luciane Martins de Toledo
Eng.^a Civil e Resp. Técnica
CREA: 5061637103/D

RECEBUEMOS
10/21/2002
ENGENHEIRO(A) RESPONSÁVEL
Pelo projeto: Luciane Martins de Toledo
CREA: 5061637103/D
PROFESSOR(A) RESPONSÁVEL
Pelo projeto: Luciane Martins de Toledo
CREA: 5061637103/D

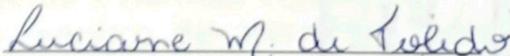


Memorial Descritivo – Guarita/Portaria

- **Título:** Projeto para construção de guarita/portaria.
- **Proprietário:** FRANCISCO RENATO BOSSI.
- **Local:** Condomínio Novo Paraíso.
- **Endereço:** Estrada 2, no. 50 – Gleba C – Louveira/SP.
- **Preparação do terreno:** Previamente terraplenado e nivelado.
- **Fundação:** em radier.
- **Estrutura/Alvenaria:** Em bloco estrutural assentado em argamassa de cimento e areia.
- **Laje/Cobertura:** Pré-moldada em concreto armado, recebendo impermeabilizante como acabamento.
- **Revestimentos de Paredes:** A construção receberá chapisco, emboço e reboco.
- **Pisos:** frio em toda a construção.
- **Esquadrias:** Portas e janelas com pintura esmaltada.
- **Pintura:** Com tinta látex.
- **Instalação Hidráulica:** De acordo com o regulamento do D.A.E.
- **Instalação Elétrica:** De acordo com o regulamento da concessionária.

Louveira, 21 de Outubro de 2002.


Francisco Renato Bossi
Proprietário


Luciane Martins de Toledo
Eng.^a Civil e Resp. Técnica
CREA: 5061637103/D



MEMORIAIS DESCRITIVOS

PAVIMENTAÇÃO.

Guia e Sarjeta extrusada.

Consiste na execução de guias e sarjetas do tipo extrusada perfil 45, sendo que estão inclusos os serviços de escavação nivelamento, acabamento e reaterro.

Deverão estar rigorosamente dentro das medidas do projeto e não deverão apresentar torturas e não niveladas. Serão rejeitadas, caso seja constatado estes fatores. A Resistência à compressão será de 20 Mpa aos 28 dias.

A prova de resistência poderá ser feita através do rompimento dos corpos de prova a serem moldados pela empresa fornecedora do concreto usinado e da apresentação do laudo, ou pôr esclerômetro caso a fiscalização ache necessária, sendo que a mesma será feita após 21 dias na face superior ou no topo.

Durante a execução da obra até sua entrega provisória da mesma, caberá a empreiteira a proteção do conjunto guia e sarjeta e lastro de possíveis danos causados pôr erosão e passagem de veículos.

Durante a pavimentação, a guias e sarjetas serão protegidas com qualquer processo contra o espargimento de asfalto contra elas. As guias e sarjetas sujas de asfalto não serão medidas.

Compactação de terra.

Este serviço, a cargo da empresa contratada, compreende o fornecimento de todo pessoal e equipamento necessários para execução do aterro ou reaterro compactados, obedecendo aos tipos de materiais, as linhas e cotas indicadas nas folhas do projeto básico de canalização e drenagem.

A escolha do equipamento para execução deste serviço ficará a cargo da empresa construtora e será definido no plano de aterro ou reaterro compactado, tendo como critério à pressão que cada equipamento consiga exercer seja compatível com o grau de compactação mínimo exigido nos projetos e normas vigentes.

Caso haja necessidade de se efetuar serviço de aterro ou reaterro compactados com rolos tradicionais em locais estreitos ou de difícil acesso, poderão ser utilizados rolos compactados manuais.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

**Base de Brita Graduada Compactada.**

Os materiais aplicados devem apresentar a maior uniformidade possível e devem ser isentos de material vegetal ou outra substância prejudicial e isentas de fragmentos moles sendo constituído de partículas duras e duráveis e obedecer à faixa B do DER misturada em usina.

São indicados os seguintes equipamentos para execução da base de brita graduada; motoniveladora, carro tanque distribuidor de água, rolo liso vibratório e rolo pneumático.

A execução compreende as operações de espalhamento umedecimento e compactação e acabamento do material aplicado, na largura desejada nas quantidades que permitam após compactadas atingir a espessura desejada. A base deverá apresentar a conformação estipulada e projeto não sendo permitido desvios de + ou - 2%.

Quando houver necessidade de executar camadas superiores a 20cm de espessura, estas serão subdivididas em camadas parciais. A espessura mínima de qualquer camada será de 10cm, e o grau de compactação deverá ser de 100% em relação a massa específica aparente.

A faixa da brita graduada é a B da Dersa, sendo que a mistura deverá ser elaborada em usina.

Fornecimento, transporte e adensamento de concreto betuminoso usinado à quente.

Concreto betuminoso é o revestimento flexível, resultante da mistura a quente em usina apropriada, de agregado mineral graduado material de enchimento (Filler) e material betuminoso, espalhada e comprimida a quente.

Sobre a base imprimida, a mistura será espalhada, de modo a apresentar quando comprimida, a espessura do projeto.

Podem ser empregados os seguintes materiais betuminosos;

Cimentos asfálticos, de penetração 50/60 85/100 e 100/120.

O agregado graúdo deve ser pedra britada, outro qualquer tipo de material (escória seixo rolado), deve ser previamente aprovado junto à fiscalização para ser utilizado. O agregado graúdo deve se constituir de fragmentos sãos, duráveis, livres de torrões de argila e substâncias nocivas. O valor máximo tolerado, no ensaio de desgaste Los Angeles, é de 50%. Deve apresentar boa adesividade. Submetido ao ensaio de durabilidade, com sulfato de sódio, não deve apresentar perda superior a 12% em 5 ciclos. O Índice de forma não deve ser inferior a 0,5.



O agregado miúdo pode ser areia, pó de pedra ou mistura de ambos. Suas partículas individuais deverão ser resistentes, apresentar moderada angulosidade, livre de torrões de argila e de substâncias nocivas.

O Material de enchimento filler deve ser constituído pôr materiais minerais finalmente divididos inertes em relação aos demais componentes da misturas, não plásticos, tais como cimento Portland, cal extinta, pós-calcários, quando aplicados devem estar secos e isento de grumos, e atendam a seguinte granulometria.

Peneira passando	%mínima
N. 40	100
N. 80	95
N. 200	65

A composição do concreto betuminoso deve satisfazer o requisito da faixa C da **Dersa (Desenvolvimento Rodoviário São Paulo)**, ou **DER (Departamento de Estradas de Rodagem)**.

Os depósitos para o ligante betuminosos deverão ser capazes de aquecer o material, as temperaturas fixadas na especificação dos departamentos acima referenciados.

Os silos para agregados deverão ter capacidade total de no mínimo três vezes a capacidade do misturador e serão divididos em compartimentos, dispostos de modo a separar e estocar, adequadamente as frações apropriadas do agregado. Cada compartimento deverá possuir dispositivo adequado de descarga. Haverá um silo adequado para o filler conjugado com dispositivos, para sua dosagem.

A Usina deve estar equipada com unidade classificadora de agregados, após o secador dispor de misturador capaz de produzir uma mistura uniforme Deve possuir dispositivo de descarga de fundo ajustável e termômetro de proteção metálica escala 90 C a 210.C deverá ser fixado na linha de alimentação do asfalto e colocado em local adequado e visível. A usina deverá estar equipada com termômetro de mercúrio, com escala em dial ou pirômetro elétrico ou outros instrumentos termométricos aprovados, e colocados na descarga do secador para registrar a temperatura dos agregados.



O equipamento para, espalhamento e acabamento (acabadora) deverá ser automotrizes capazes de espalhar e conformar a mistura nos alinhamentos, cotas e abaulamentos requeridos. As acabadoras deverão ser equipadas com rosca sem fim, para colocar a mistura exatamente nas faixas e possuir dispositivos rápidos e eficientes de direção além de marchas para frente e para trás. As acabadoras deverão ser equipadas com alisadores e dispositivos para aquecimento das mesmas a temperatura requerida, para colocação da mistura sem irregularidades.

O equipamento para compressão será constituído pôr rolo pneumático e rolo metálico liso, tipo tandem ou outro equipamento aprovado pela Fiscalização. Os rolos compressores, tipo tandem devem ter uma carga de 8 a 12 toneladas os rolos pneumáticos, auto propulsores devem ser dotados de pneus que permitam a calibragem de 35 a 120 libras pôr polegada quadrada. O equipamento em operação deve ser suficiente para comprimir a mistura à densidade requerida, enquanto esta se encontra em condições de trabalhabilidade.

O transporte do concreto betuminoso será feito através de caminhões basculantes, sendo que suas caçambas devem estar completamente limpas e a temperatura de aplicação do concreto betuminoso não deve ser inferior a 107.C e não Superior a 177.C. As misturas de concreto betuminoso só devem ser aplicadas quando a temperatura ambiente for superior a 10.C e com tempo não chuvoso. A Base deve estar completamente limpa antes da sua aplicação e receber uma camada de imprimação ligante antes da sua aplicação imediatamente após a distribuição deve iniciar a rolagem que devem ser iniciadas pelos bordos, longitudinalmente, continuando em direção ao eixo da pista não sendo permitido mudança de direção ou manobras bruscas, sendo que cada passada do rolo deve ser recoberta, na seguinte pelo menos na metade da largura rolada. As rodas dos rolos devem ser umedecidas de tal a não permitirem aderência da mistura sendo que nas emendas devem ser tomadas as devidas providencias para não ficarem depressões.

Os revestimentos recém acabados deverão ficar sem transito até seu completo resfriamento.

Imprimação Ligante/ Impermeabilizante.

Consiste a imprimação na aplicação de uma camada de material betuminoso sobre a superfície de uma base concluída, antes da aplicação de um revestimento betuminoso qualquer objetivando; aumentar a coesão da superfície da base, pela penetração do



material betuminoso empregado, impermeabilizar a base e promover condições de aderência entre a base e o revestimento.

Para a imprimação impermeabilizante pode ser utilizados asfalto diluído tipo cm 30 e sua taxa de aplicação entre 0,8 a 1,6 litros pôr metro quadrado, sendo necessário esperar 48 horas para aplicação da camada de revestimento, no caso da imprimação ligante RR1C a taxa 0,7 litro pôr metro quadrado para evitar exudação.

Para varredura da superfície da base, usam-se de preferência, vassouras mecânicas rotativas, podendo ser manual está operação. O jato de ar comprimido também poderá ser usado.

As distribuições do ligante / impermeabilizantes deverão ser feitas pôr caminhões espargidores equipados com barra e bomba reguladora de pressão e equipamento para aquecimento do betume, sendo necessário algum equipamento de medição de temperatura instalado em lugar visível.

Depois de perfeita conformação geométrica da base, procede a varredura da sua superfície, de modo a eliminar o pó e material solto existente, aplicando-se a seguir o material betuminoso adequado, na temperatura compatível com o seu tipo, na quantidade certa e de maneira mais uniforme. O material betuminoso não deve ser aplicado quando a temperatura ambiente estiver abaixo de 10.C ou em dias de chuva. A fim de evitar a superposição, ou excesso nos pontos iniciais e finais das aplicações devem ser colocados dispositivos transversalmente, na pista, de modo que o inicio e termino da aplicação terminem sobre este dispositivo os quais serão a seguir retirados.

PASSEIO

Passeio de concreto incluindo reparo da caixa até espessura de 20cm.

A operação destinada a conformar o leito transversal e longitudinalmente compreendendo cortes ou aterros até 20cm. É uma operação que será executada previa e isoladamente da construção da calçada. Os materiais, que não forem utilizados nesta operação, deverão ser carregados e transportados, para locais a serem definidos, pela fiscalização.

Após a execução dos cortes e adição de material, caso necessário, deverá proceder-se a uma compactação com equipamento apropriado com o tipo de material.



Os pisos de concreto deverão estar executados sobre berço de brita com pó de pedra, devendo ser divididos em painéis do formato quadrado ou retangular com dimensão máxima de 2 m. e espessura de 5 cm.

As juntas formadas pelas divisões em painéis deverão ser do tipo seca, sem peças divisórias.

Os painéis de concreto serão executados alternadamente, e após o endurecimento do concreto desses painéis as faces aparentes serão impermeabilizadas, isoladas com uma demão de tinta de alcatrão. Após esse isolamento serão executados os painéis tipo intermediário de complementação do piso, e as juntas assim obtidas, pelo contato direto entre as faces dos painéis, formam juntas secas.

O acabamento áspero da superfície aparente destes painéis será obtido, apenas com o desempenho por desempenadeira de madeira, ou outra sugestão a ser definida durante sua execução.

PLAYGROUND.

Os equipamentos deverão ser de eucalipto tratado autoclavado, sendo necessário à aprovação do contratante, antes do fornecimento. Deverá ser aplicada areia fina lavada, isenta de material orgânico.

ALAMBRADO – Fechamento Lateral e Frontal do Condomínio.

Deverão estar rigorosamente dentro das medidas do projeto e não deverão apresentar torturas superiores ou na face.

A tela deverá ser esticada com equipamentos apropriados e devidamente amarradas com arame galvanizado. Durante a execução dos serviços a empreiteira será responsável pôr possíveis danos causados às telas.

MURO – Fechamento dos Fundos do Condomínio

Tanto o muro de fechamento dos fundos do condomínio, quanto os muros de divisas dos lotes serão executados com bloco estrutural de 12x25x25 cm, assentados em argamassa de cimento e areia. Esses muros receberão reboco, e chapisco no traço 1:3.

000022



PAISAGISMO.

Fornecimento e plantio de grama batatais em placas sendo necessário acertar o terreno afofando a terra antes do plantio da mesma. A grama receberá recobrimento com terra vegetal, sendo a contratada responsável pela irrigação e pela retirada das pragas até que a grama esteja pega definitivamente.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a smaller, less distinct signature.



MEMORIAL DESCRITIVO

CÁLCULO DAS ÁREAS

Edificação Tipo

- Área livre dos cômodos:
 - Cozinha = 6,79 m²
 - WC = 2,76 m²
 - Dormitório 1 = 7,59 m²
 - Dormitório 2 = 9,18 m²
 - Dormitório 3 = 10,02 m²
 - Circulação = 3,99 m²
 - Sala = 10,02 m²
 - Garagem = 10,17 m²
- Total área livre = 60,52 m²**

Área total de construção = 68,26 m²

Guarita/Portaria

- Área livre dos cômodos:
 - WC = 1,5 m²
 - Sala de controle = 2,55 m²
- Total área livre = 4,05 m²**

Área total de construção = 5,56 m²

Playground

- Dimensões: 10,19 m x 19,19 m x 7,83 m x 19,35 m
- **Área = 159,31 m²**

Medidores

- Dimensões: 2,50 m x 5,50 m
- **Área = 13,75 m²**

**Lotes****Lote - 01**

- Dimensões: 8,50 m x 19,03 m x 8,50 m x 19,02 m
- Área = 161,70 m²

Lote - 02

- Dimensões: 8,50 m x 19,02 m x 8,50 m x 19,04 m
- Área = 161,75 m²

Lote - 03

- Dimensões: 8,50 m x 19,04 m x 8,50 m x 19,04 m
- Área = 161,84 m²

Lote - 04

- Dimensões: 8,50 m x 19,04 m x 8,50 m x 19,06 m
- Área = 161,91 m²

Lote - 05

- Dimensões: 8,50 m x 19,06 m x 8,50 m x 19,10 m
- Área = 162,15 m²

Lote - 06

- Dimensões: 8,50 m x 19,10 m x 8,50 m x 19,08 m
- Área = 162,24 m²

Lote - 07

- Dimensões: 8,50 m x 19,08 m x 8,50 m x 19,09 m
- Área = 162,23 m²

Lote - 08

- Dimensões: 8,95 m x 19,09 m x 8,53 m x 19,15 m
- Área = 167,05 m²

Lote - 09

- Dimensões: 9,12 m x 19,12 m x 9,55 m x 19,11 m
- Área = 178,43 m²

Lote - 10

- Dimensões: 8,50 m x 19,11 m x 8,50 m x 19,16 m
- Área = 162,63 m²

Lote - 11

- Dimensão: 8,50 m x 19,16 m x 8,50 m x 19,18 m



- Área = 162,92 m²

Lote - 12

- Dimensões: 8,50 m x 19,18 m x 8,50 m x 19,18 m
- Área = 163,03 m²

Lote - 13

- Dimensões: 8,50 m x 19,18 m x 8,50 m x 19,15 m
- Área = 162,89 m²

Lote - 14

- Dimensões: 8,50 m x 19,15 m x 8,50 m x 19,17 m
- Área = 162,85 m²

Lote - 15

- Dimensões: 8,50 m x 19,17 m x 8,50 m x 19,19 m
- Área = 163,01 m²

Obs.: No item "Dimensões", indicamos as medidas, como estando de frente para os lotes. Sendo assim, a primeira medida corresponde à frontal, a segunda medida corresponde à do lado direito, a terceira medida corresponde à dos fundos e a quarta medida corresponde ao lado esquerdo.



DISCRIMINAÇÕES DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO

Guarita/Portaria

- Área = 5,56 m²
- Ocupação em relação ao Condomínio: 0,17%

Playground

- Área = 159,31 m²
- Ocupação em relação ao Condomínio: 4,81%

Medidores

- Área = 13,75 m²
- Ocupação em relação ao Condomínio: 0,42%

Lotes

Lote - 01

- Área = 161,70 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,21%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,88%

Lote - 02

- Área = 161,75 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,20%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,88%

Lote - 03

- Área = 161,84 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,18%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,88%

**Lote - 04**

- Área = 161,91 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,16%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,89%

Lote - 05

- Área = 162,15 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,10%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,89%

Lote - 06

- Área = 162,24 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,07%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,90%

Lote - 07

- Área = 162,23 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 42,08%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,90%

Lote - 08

- Área = 167,05 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 40,86%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 5,04%

Lote - 09

- Área = 178,43 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 38,26%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 5,38%

Lote - 10

- Área = 162,63 m²

000028



- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 41,97%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,91%

Lote - 11

- Área = 162,92 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 41,90%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,92%

Lote - 12

- Área = 163,03 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 41,87%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,92%

Lote - 13

- Área = 162,89 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 41,91%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,92%

Lote - 14

- Área = 162,85 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 41,92%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,91%

Lote - 15

- Área = 163,01 m²
- Edificação Tipo = 68,26 m²

Ocupação da edificação em relação ao lote: 41,87%
Ocupação do lote em relação ao condomínio: 4,92%



INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO NOVO PARAÍSO

Pelo presente instrumento particular, Francisco Renato Bossi, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº 11.786.802 e do CPF/MF nº 032.015.958-29, residente na Rua Piacenza, 29 – Condomínio Villaggio Capriccio – Louveira/SP, denominado simplesmente de proprietário, estabelece a presente instituição de Condomínio a que se sujeitarão todos os futuros proprietários e os promitentes compradores das unidades autônomas do Conjunto Residencial objeto desta instituição, que se denominará "CONDOMÍNIO NOVO PARAÍSO".

CAPÍTULO I DO OBJETO

Art. 1 – O proprietário fará construir, no terreno de sua propriedade designado como GLEBA C, situado na Estrada 2, nº 50 na cidade de Louveira/SP, um conjunto residencial composto de 15 (quinze) prédios residenciais térreos, conforme projeto a ser aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade.

CAPÍTULO II - DA DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Art. 2 - O terreno onde será construído o Conjunto Residencial, mencionado no Art. 1º acima, assim se descreve: "destacado de uma gleba de terras desmembrada da Fazenda Santo Antonio, situado na cidade de Louveira, com área de 3.313,62 metros quadrados, distante 46,76 metros do início da curva de concordância formada entre a Estrada Um e a Estrada dois, lado esquerdo de quem daquela entra e segue por esta, medindo 46,58 metros de frente para a Estrada Dois; 73,02 metros do lado direito, de quem da estrada olha o imóvel, onde confronta com a Gleba B; 68,38 metros do lado esquerdo, onde confronta com a Gleba D; e, 46,05 metros nos fundos, onde confronta com partes da Glebas F e G; cadastrado na PML sob nº 41134.62 16.0012.00000; matriculado no 1º. RI de Jundiá sob nº 57.769.

CAPÍTULO III - DA DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Art. 3 - A edificação residencial será constituída de 15 casas térreas e respectivo terreno, com designação de lote 01 à 15. Com as seguintes medidas: Lote 01 : Terreno 161,70 m2 Área construída 68,26 m2, correspondente à fração ideal de terreno de 0,04879; Lote 02 : Terreno 161,75 m2 Área construída 68,26 m2, correspondente à fração ideal de terreno de 0,04881; Lote 03 : Terreno 161,84 m2 Área construída 68,26 m2, correspondente à fração ideal de terreno de 0,04884; Lote 04 : Terreno 161,91 m2 Área construída 68,26 m2, correspondente à fração ideal de terreno de 0,04886; Lote 05 : Terreno 162,15 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04893; Lote 06 : Terreno 162,24 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04896; Lote 07 : Terreno 162,23 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04895; Lote 08 : Terreno 167,05 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04895; Lote 09 : Terreno 178,43 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,05384; Lote 10 : Terreno 162,63 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04907 Lote 11 : Terreno 162,92 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04916; Lote 12 : Terreno 163,03 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,049198; Lote 13 : Terreno 162,89 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04915; Lote 14 : Terreno 162,85 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04914; Lote 15 : Terreno 163,01 m2 Área construída 68,26 m2 correspondente à fração ideal de terreno de 0,04919.

Parágrafo Único – Cada unidade residencial, será composta de: Cozinha 6,79 m2; WC 2,76 m2; Dormitório 1) 7,59 m2; Dormitório 2) 9,8 m2; Dormitório 3) 10,02 m2; Circulação 3,99 m2; Sala 10,02 m2; Garagem 10,17 m2 num total de área livre dos cômodos de 60,52 m2, e área total de construção 68,26 m2 de uso exclusivo.

Bm



Art. 4 – O Condomínio terá, além das construções de uso exclusivo, as construções de uso comum: Guarita/Portaria com 5,56 m²; Playground com 159,31 m²; medidores 13,75 m².

Art. 5 - São coisas e partes de propriedades e uso comum dos 15 (quinze) futuros condôminos e proprietários de cada uma das unidades residenciais as enumeradas no artigo antecedente, e aquelas mencionadas no Art. 3º da Lei n º 4591/64, e tudo o mais que sirva, a qualquer dependência de uso comum a seus co-proprietários, constituindo condomínio deles: os locais cobertos e semi-cobertos para estacionamento de automóveis se for o caso, as fundações, as estruturas de concreto, paredes externas, as área internas de ventilação, os pisos de concreto armado, as fachadas de cada uma das casas residenciais, a rede primária das instalações de água, luz, gás, força, esgoto e incêndio, os coletores de lixo, os condutores de águas pluviais, os passeios, os "halls" e áreas de circulação, os passeios, acessos internos, jardins, portões, cercas e muros os compartimentos de máquinas de incêndio e seus acessórios, das bombas, seus motores e acessórios, as caixas d'água, com tudo que lá se encontra; enfim tudo que pela sua natureza seja de uso comum também será de propriedade comum dos condôminos

Parágrafo único: As áreas de uso exclusivo de cada condômino livre para alienação, compreende a cota de cada unidade residencial de acordo com o artigo 3, num total geral de 2.465,63 m² ou porção do terreno de 0,7413 de área exclusiva e 847,99 m² ou 0,2587 de porção do terreno de área comum correspondente à 0,01724 para cada unidade autônoma.

CAPÍTULO IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADES EXCLUSIVA

Art. 6 - São consideradas partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, alienáveis independentemente de consentimento dos demais, as 15 (quinze) unidades autônomas, descritas no artigo 3 e seu parágrafo primeiro; aos quais corresponderão, como partes deles inseparáveis, a fração ideal já anteriormente descrita de todo o terreno descrito no Art. 2.

Parágrafo Único- As coisas e partes de propriedade e de uso comuns consideradas nos Art.5 são insusceptíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, e vice-versa, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino.

CAPÍTULO V - DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Art. 7 - Todas as unidades residenciais terão destinação exclusivamente residencial, restritas para todas as suas unidades autônomas, às quais não será permitida sob pretexto algum, qualquer outra utilização.

Art.8 - São deveres dos condôminos:

- a) Obedecer a esta Instituição e ao Regulamento Interno a ser aprovado;
- b) Não alugar ou ceder as unidades a pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes, a clube de danças ou festejos carnavalescos, reuniões políticas ou para exercício de qualquer comércio, escritórios e consultórios de qualquer tipo.
- c) Usar os apartamentos exclusivamente para fins residenciais;
- d) Não ceder chaves das entradas a pessoas estranhas, nem alugar ou sublocar partes da residência em separado, ou mediante hospedagem por temporada;
- e) Não exibir cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros nas janelas, portas, escadas, paredes ou qualquer outro local.;
- f) Não estender roupas, tapetes e panos nas janelas, nos parapeitos ou em qualquer outra parte externa das casas;



- g) Não colocar toldos ou equivalentes nas janelas das fachadas das casas, nem instalar antenas ou secadores de roupas nas suas partes externas, bem como não colocar vasos ou quaisquer outros objetos nos peitoris das janelas e áreas de serviço;
- h) Não alterar a forma ou a decoração das fachadas externas ou das áreas internas de uso comum, nem embaraçar o uso dessas áreas, mesmo a título provisório;
- i) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes dos blocos com excesso de peso, de modo a não causar perigo à sua segurança e solidez;
- j) Não omitir nas escrituras de venda e promessa de venda nem nos contratos de locação das casas residenciais, a obrigatoriedade dos adquirentes ou inquilinos de respeitar a presente Instituição e o Regulamento Interno.

Parágrafo Único - O transgressor de qualquer das proibições acima ficará sujeito à multa prevista no Art. 35, a qual será cobrada em dobro no caso de reincidência. Na hipótese de infração continuada, as multas serão aplicadas diariamente.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 9 - A administração do Condomínio será exercida por um Conselho de Administração, constituído por um Conselho de Administração, constituído por um Síndico. Haverá um Conselho Consultivo com 4 (quatro) membros efetivos, e 2 (dois) membros suplentes, todos eleitos em Assembléia - Geral Ordinária, com mandatos de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por mais 03 (três) iguais períodos, consecutivos ou não. Todos os membros deverão ser condôminos residentes.

Parágrafo Primeiro - Um Subsíndico, a ser especialmente designado pelo Conselho de Administração, substituirá o Síndico, sempre, em suas faltas ou impedimentos temporários.

Parágrafo Segundo - Nos casos de renúncia, morte destituição ou impedimento do Subsíndico, o Síndico providenciará uma reunião de condôminos para que, por maioria simples, seja indicado um novo Subsíndico que terminará o mandato do substituído.

Art. 10 - O Síndico receberá, mensalmente, como remuneração pelo exercício de suas funções, um "pró - labore" a ser fixado, anualmente pela Assembléia Geral Ordinária.

Art. 11 - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados pelo Condomínio pelo exercício de seus mandatos, nem ficarão isentos do pagamento da taxa condominial.

Art. 12 - Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico, e Conselheiros os condôminos que estiverem em atraso com suas contribuições condominiais.

Art. 13 - O Síndico só poderá ser destituído por um mínimo de 2/3 (dois terços) de votos dos condôminos presentes à Assembléia Geral Extraordinária, especificamente convocada para esse fim, e com um "quorum" mínimo de 2/3 dos condôminos.

Art. 14 - Os membros do Conselho Consultivo só poderão ser destituídos por um mínimo de 2/3 (dois terços) de votos dos condôminos, presentes à Assembléia Geral Extraordinária, especificamente convocada para esse fim, e desde que seja atingido um "quorum" mínimo de 1/2 dos condôminos.

Art. 15 - O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente a cada mês ou, extraordinariamente, sempre que necessário, a critério e mediante convocação de qualquer dos seus membros, sendo a reunião presidida pelo Síndico.



Parágrafo Único - A convocação dessas reuniões será feita com a antecedência mínima de cinco dias, através de carta assinada pelo convocante e enviada sob protocolo ou por carta registrada a todos os membros do Conselho de Administração, mencionando os assuntos a serem tratados, a data, a hora e local da reunião.

Art. 16 - Compete ao Conselho de Administração

- a) Estabelecer normas que disciplinem a presente Instituição através de Regulamento e Regimento Internos;
- b) Aprovar a programação social, desportiva, cultural e recreativa a ser desenvolvida pelos seus representantes especialmente designados;
- c) Fixar o valor das multas previstas nesta Instituição e Regulamentos complementares;
- d) Emitir pareceres sobre qualquer assunto cuja relevância assim o exija;
- e) Dividir entre os membros as tarefas e responsabilidades de caráter comunitário;
- f) Delegar poderes a moradores do Condomínio para exercer funções de caráter social, cultural, esportivo e recreativo.

Parágrafo Único - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria simples de votos e transcritas em livro próprio, que será assinado por todos os presentes, após o encerramento dos trabalhos.

Art. 17 - Compete ao Conselho Consultivo examinar mensalmente as contas do Condomínio, emitindo pareceres e solicitando esclarecimento ao Síndico, sempre que necessário, podendo ser consultado um técnico, em caso de dúvidas.

Parágrafo Único - Até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembléia Geral Ordinária, o Conselho Consultivo deverá opinar sobre a prestação de contas referentes ao exercício findo.

Art. 18 - Compete ao Síndico:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, administrativa ou judicialmente, praticando todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta Instituição e dos Regulamentos;
- b) Admitir e demitir empregados, fixando - lhes as remunerações, dentro da verba específica estabelecida no orçamento anual;
- c) Praticar os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à segurança, a moralidade do conjunto e a boa execução dos serviços de atividade comum;
- d) Arrecadar as cotas dos condôminos e impor multas estabelecidas em lei, nesta Instituição e Regulamentos complementares, promovendo por via apropriada a cobrança das multas aplicadas atrasadas;
- e) Fazer efetuar e controlar a escrituração contábil do Condomínio;
- f) Prestar contas anualmente à Assembléia Geral Ordinária e, quando exigido, à Extraordinária, exibindo toda a documentação comprobatória e apresentando previsões orçamentárias para o exercício seguinte;
- g) Cumprir e fazer cumprir esta Instituição, Regulamentos Internos e deliberações das Assembléias Gerais;
- h) Ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao Conjunto e, até o limite a ser fixado, anualmente, pela Assembléia Geral Ordinária, autorizando, "ad-referendum" do Conselho de Administração e do



Conselho Consultivo, as despesas extraordinárias decorrentes, sempre que a urgência das medidas não permitir que se aguarde decisão da Assembléia Geral;

- i) Contratar os seguros obrigatórios por lei e outros porventura necessários ao Condomínio;
- j) Recolher, pontualmente, todos os tributos e honrar todos os compromissos financeiros que sejam da responsabilidade do Condomínio;
- l) Convocar, nas épocas próprias, as Assembléias Gerais;
- m) Resolver os casos omissos, "ad-referendum" do Conselho de Administração;

Parágrafo Primeiro - O Síndico, mediante prévia aprovação do Conselho de Administração e do Conselho Consultivo, poderá contratar os serviços de empresa especializada em Administração condominial, para auxiliá-lo no desempenho de suas funções;

Parágrafo Segundo - O Síndico necessitará de aprovação do Conselho de Administração nos atos sociais, financeiros ou culturais, que no consenso do aludido Conselho, influam na vida comunitária;

Parágrafo Terceiro - Das decisões do Síndico caberá recurso ao Conselho de Administração, em primeira instância, convocada pelo interessado com o mínimo de $\frac{1}{2}$ (metade) dos condôminos. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente as despesas com a convocação e com a realização da Assembléia; caso contrário, as despesas correrão por conta do condomínio.

Parágrafo Quarto - Incumbe aos administradores, porteiros, auxiliares, serventes e vigias, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o uso adequado das partes comuns do Conjunto, considerando-se motivo de justa causa para rescisão de contrato de trabalho a desídia no desempenho dessa atribuição, sempre que em desacordo de instruções recebida.

CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS

Art. 19 - Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária na Segunda quinzena de junho, convocada pelo Síndico, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio. Será ela dirigida por um Presidente eleito ao início dos trabalhos, que escolherá um Secretário, não podendo qualquer dos dois ser o Síndico, ou Membro do Conselho Consultivo, cabendo especificamente a esta Assembléia:

- a) Aprovar as contas do exercício anterior, com base em parecer do Conselho Consultivo;
- b) Aprovar a previsão orçamentária pelo Síndico, com parecer do Conselho de Administração;
- c) Eleger o condômino residente que exercerá o cargo de Síndico;

Parágrafo Primeiro - Não sendo aprovadas as contas do exercício anterior, a Assembléia Geral nomeará uma Comissão composta de 07 (sete) membros para executar, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, uma análise das referidas contas, dando parecer conclusivo a respeito. A comissão em apreço poderá contratar os serviços profissionais de empresa especializada em auditoria contábil, por conta do Condomínio, ficando, porém, sob sua responsabilidade o parecer conclusivo.

Parágrafo Segundo - O exercício financeiro e o administrativo do Condomínio serão anual, com início em primeiro de julho e término em trinta de junho.

Art. 20 - As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas mediante convocação com antecedência mínima de oito dias, por Circular assinada pelo Síndico, ou por co-proprietários, que representem pelo menos $\frac{1}{2}$ (metade) Condôminos, enviada a todos por carta registrada ou sob protocolo e só tratarão dos assuntos mencionados na circular, na qual também constará indicação do dia, hora e local da reunião. As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem



convocadas pelo Síndico, ou ainda por proprietários, que representem pelo menos 1/2 (metade) dos Condôminos, enviada a todos por carta registrada ou sob protocolo e só tratarão dos assuntos mencionados na circular na qual também constará indicação do dia, hora e local da reunião em Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico, ou ainda por condômino interessado.

Parágrafo primeiro - Os condôminos em atraso no pagamento das cotas que lhe couberem, nas despesas condominiais, ou das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações, exceto para aquelas que digam respeito a modificações de partes comuns. Se, não obstante, ressalvada a exceção aqui prevista, votarem em Assembléias, os seus votos serão nulos de pleno direito.

Parágrafo segundo - As decisões das reuniões dos condôminos serão registradas em atas lavradas em atas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, em livro próprio, cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo as atas serem pelo Secretário e pelo Presidente, ficando o Síndico encarregado de remeter nos 8 (oito) dias subseqüentes à realização da reunião, cópias a todos os condôminos, embora fiquem os mesmos obrigados a respeitar as decisões tomadas independentemente do recebimento da atas. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem.

Art. 21 - Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procuradores devidamente constituídos, munidos de procuração pública ou particular, com firma reconhecida.

Parágrafo Único - O condômino ausente que concorrer a cargo eletivo poderá ser representado por terceiro e seu representante deverá estar munido de procuração, com poderes específicos autorizando sua indicação.

CAPÍTULO VIII - DAS DESPESAS GERAIS

Art. 22 - Cada Condômino concorrerá mensalmente para as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento aprovado para cada exercício, pagando as respectivas cotas até o dia 10 (dez) de cada mês. Concorrerá, também, cada condômino com suas cotas que lhe couberem no rateio das despesas extraordinárias, pagando-as dentro do prazo fixado pela Assembléia que as autorizar.

Art. 23 - Constituem encargos do condomínio as despesas que interessem às partes comuns do conjunto, ou que, beneficiando diretamente as unidades autônomas, sejam cobradas unitariamente ao Condomínio.

Parágrafo Primeiro - As despesas Gerais do Condomínio correspondem aquelas pertinentes às coisas e partes comuns já consideradas, referentes à administração geral, administração das áreas de lazer, serviços de segurança, manutenção de parques e jardins, conservação e limpeza das áreas, passeios, seguros, consumo de energia água e esgoto, ordenados e encargos sociais dos empregados não vinculados aos blocos residenciais, remuneração da empresa administradora e quaisquer outras comprovadamente de interesse geral. Tais despesas, quer ordinárias ou extraordinárias, serão rateadas entre os co-proprietários do condomínio, dentro do fator de proporcionalidade de 1/15 por unidade autônoma.

Art. 24 - A previsão orçamentária das despesas gerais será apresentada ao Síndico à aprovação do Conselho de Administração na primeira quinzena de junho.

Parágrafo Único - A previsão orçamentária das despesas gerais aprovada pelo Conselho de Administração será apresentada à apreciação da totalidade dos condôminos presentes à Assembléia Geral Ordinária, podendo seus valores serem alterados por maioria simples dos presentes.

Art. 25 - Todas as instalações internas de água, luz, gás e esgoto de cada unidade serão reparadas à custa do respectivo condômino, quando a avaria se der fora das linhas-tronco. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será consertado e reparado pelo respectivo condômino, à sua custa.

53



Parágrafo Único - Quando a avaria se der nas linhas-tronco e for causada por qualquer condômino ou seu inquilino, dependente ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, mas correrão por conta do condômino.

CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES

Art. 26 - O condômino que violar as disposições legais, bem com as contidas na presente Instituição e nos Regulamentos que a completam, ficará sujeito à advertência por escrito e, em caso de reincidência, à multa de valor compreendido entre o máximo e o mínimo aprovado pela Assembléia Geral Ordinária, além de ser compelido a reparar perdas e danos, executar obras e ainda abster-se de repetir o ato praticado.

Parágrafo Primeiro - A comunicação da infração poderá ser feita ao Síndico sempre por qualquer condômino, locatário, ou ainda, por qualquer empregado do Condomínio que esteja a serviço.

Parágrafo Segundo - A multa será estabelecida pelo Conselho de Administração, aplicada e cobrada pelo Síndico, juntamente com a contribuição condominial, sendo facultado ao interessado recorrer ao Conselho de Administração e à Assembléia Geral, em Segunda instância.

Parágrafo Terceiro - A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Parágrafo Quarto - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e/ou criminal pelos danos causados.

Art. 27 - O condômino responderá, perante o Condomínio, pelos atos praticados a qualquer título, pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 - Os condôminos se obrigam a dar ciência, por escrito, ao Síndico, no prazo de 10 (dez) dias, do comodato, locação, venda ou cessão de suas respectivas unidades autônomas.

Art. 29 - Poderão os condôminos alienar ou onerar suas unidades autônomas independentemente de consulta aos demais co-proprietários, não sendo, entretanto, admitido fracioná-la para venda ou aluguel.

CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 30 - O proprietário nomeará os membros dos Conselhos de Administração e do Consultivo, com mandato a ser fixado.

Parágrafo Único - As nomeações efetuadas na forma deste artigo poderão ser cumulativas a mais de um cargo, a critério exclusivo do proprietário.

Art. 31 - O Síndico designado na forma dos artigos anteriores convocará a Assembléia Geral Ordinária e elegerá os novos membros dos Conselhos de Administração e do Consultivo, com mandato a ser definido.

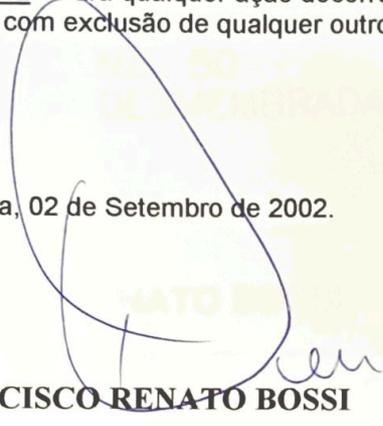
CAPÍTULO XIV - FORO

000036



Art. 32 - Para qualquer ação decorrente da presente Instituição será competente o foro desta cidade, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Louveira, 02 de Setembro de 2002.


FRANCISCO RENATO BOSSI

