

## INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO "VILA LOBOS"



Pelo presente instrumento particular, **Augusto Miguel Bossi**, brasileiro, comerciante, portador do RG. n° 3.206.626-SSP-SP, inscrito no CPF n° 014.869.188-91, casado, residente e domiciliado na cidade de Vinhedo, deste Estado, na Rua Miguel Brunelli, n° 67, Vila Cascais e **Francisco Renato Bossi**, brasileiro, comerciante, portador do RG. n° 11.786.802-SSP-SP, inscrito no CPF n° 032.015.958-29, casado, residente e domiciliado na cidade de Louveira, deste Estado, na Rua Piacenza, n° 29, Village Capriccio, denominados simplesmente de proprietários, estabelecem 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 VILA LOBOS".

### CAPÍTULO I DO OBJETO

**Art. 1** – O proprietário fará construir, no terreno de sua propriedade designado como GLEBA 1-A, situado na Rua "3", s/n°, na cidade de Louveira-SP, um conjunto residencial composto de 24 (vinte e quatro) 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: Uma área de terras, designada como **GLEBA 1-A (Hum A)**, desmembrada de uma Gleba de Jundiá, deste Estado, primeira circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição, tem início no marco n° 4, situado junto a divisa do prolongamento da Rua Francisco Steck (antes propriedade de Miguel Bossi) e com à Rua Três (antes propriedade de Miguel Bossi) e divisa com a Gleba n° 2, de Armando Bossi; daí, segue com rumo de 49°40' NO, com as seguintes confrontações e distâncias: prolongamento da Rua Francisco Steck com 10,00m (dez metros); quadra H, do loteamento do Jardim Bandeirantes (antes propriedade de Miguel Bossi) com 59,00m (cinquenta e nove metros) até o ponto A; daí, deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba 1B, com distância de 123,21m (cento e vinte e três metros e vinte e um centímetros) até encontrar o ponto B; daí, deflete à esquerda e segue com rumo de 28°20' SE, confrontando com a Gleba n° 3, de Armando Bossi (antes propriedade de Miguel Bossi), com distância de 77,15m (setenta e sete metros e quinze centímetros) até o marco n° 3; daí, deflete à esquerda e segue com rumo de 42°30' NE, confrontando com a Gleba n° 2, de Armando Bossi, com distância de 151,00m (cento e cinquenta e um metros) até encontrar o marco n° 4, início desta descrição. As referidas confrontações definem uma área de 9.241,71 m² (nove mil, duzentos e quarenta e um metros e setenta e um decímetros quadrados); imóvel esse inscrito, em maior área, 41134-53-19-05369-0-2002-00-000-0, no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal de Louveira.

### CAPÍTULO III - DA DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

**Art. 3** - A edificação residencial será constituída de 24 casas térreas e respectivo terreno, com designação de lote 01 à 24. Com as seguintes medidas: **Lote 01:** Terreno 470,95 m², área construída 86,47 m², correspondente à fração ideal de terreno de 5,10%; **Lote 02:** Terreno 522,70 m², área construída 86,47 m², correspondente à fração ideal de terreno de 5,66%; **Lote 03:** Terreno 426,29 m², área construída 86,47 m², correspondente à fração ideal de terreno de 4,61%; **Lote 04:** Terreno 428,30 m², área construída 86,47 m², correspondente à fração ideal de terreno de 4,63%; **Lote 05:** Terreno 283,50 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%; **Lote 06:** Terreno 283,50 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%; **Lote 07:** Terreno 283,50 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%; **Lote 08:** Terreno 283,50 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%; **Lote 09:** Terreno 283,50 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%; **Lote 10:** Terreno 283,50 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%; **Lote 11:** Terreno 277,24 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 3,00%; **Lote 12:** Terreno 271,76 m², área construída 86,47 m² correspondente à fração ideal de terreno de 2,94%; **Lote 13:** Terreno 269,84 m², área construída 86,47 m²

correspondente à fração ideal de terreno de 2,92%; **Lote 14:** Terreno 225,56 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,44%; **Lote 15:** Terreno 274,16 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,97%; **Lote 16:** Terreno 237,98 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,58%; **Lote 17:** Terreno 239,36 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,59%; **Lote 18:** Terreno 240,74 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,60%; **Lote 19:** Terreno 242,13 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,62%; **Lote 20:** Terreno 243,52 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,64%; **Lote 21:** Terreno 244,91 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,65%; **Lote 22:** Terreno 246,29 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,66%; **Lote 23:** Terreno 270,17 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 2,92%; **Lote 24:** Terreno 283,82 m<sup>2</sup>, área construída 86,47 m<sup>2</sup>  
 correspondente à fração ideal de terreno de 3,07%.



**Parágrafo Único** – Cada unidade residencial, será composta de: Cozinha 6,79 m<sup>2</sup>; WC 2,76 m<sup>2</sup>; Dormitório 1) 10,50 m<sup>2</sup>; Dormitório 2) 12,18 m<sup>2</sup>; Dormitório 3) 10,02 m<sup>2</sup>; WC 2,76 m<sup>2</sup>; Circulação 6,92 m<sup>2</sup>; Sala 10,02 m<sup>2</sup>; Garagem 15,40 m<sup>2</sup> num total de área livre dos cômodos de 77,35 m<sup>2</sup>, e área total de construção 86,47 m<sup>2</sup> de uso exclusivo.

**Art. 4** – O Condomínio terá, além das construções de uso exclusivo, as construções de uso comum: Guarita / Portaria com 9,04 m<sup>2</sup>; Playground com 359,73 m<sup>2</sup>; medidores 38,35 m<sup>2</sup>.

**Art. 5** - São coisas e partes de propriedades e uso comum dos 24 (vinte e quatro) futuros condôminos e proprietários de cada uma das unidades residenciais as enumeradas no artigo antecedente, e aquelas mencionadas no Art. 3º da Lei n° 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 áreas 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 7.116,72 m<sup>2</sup> ou porção do terreno de 77,01% de área exclusiva e 2.124,99 m<sup>2</sup> ou 22,99% de porção do terreno de área comum correspondente à 0,958% 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 24 (vinte e quatro) 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 "pro 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:

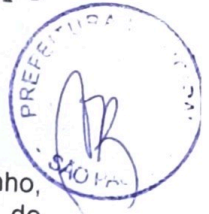
- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, administrativa ou judicialmente, praticando todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta Instituição e dos Regulamentos;
- b) Admitir e demitir empregados, fixando - lhes as remunerações, dentro da verba específica estabelecida 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 Assembleia 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 Assembleias Gerais;
- h) Ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao Conjunto e, até o limite a ser fixado, anualmente, pela Assembleia 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 Assembleia 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 Assembleias 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 Assembleia; 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 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 lhes 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.

**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 repelir 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.

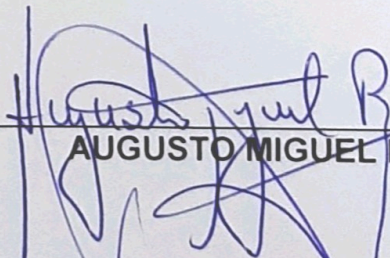
**Parágrafo Único** - As nomeações efetuadas na forma deste artigo poderão ser cumulativas a mais de um cargo, a critério exclusivo do proprietário.

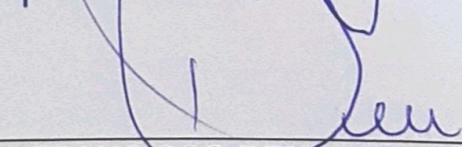
**Art. 31** - O Síndico designado na forma dos artigos anteriores convocará a Assembléia Geral Ordinária e elegerá os novos membros dos Conselhos de Administração e do Consultivo, com mandato a ser definido.

## CAPÍTULO XIV - FORO

**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, 15 de dezembro de 2.004.

  
 \_\_\_\_\_  
**AUGUSTO MIGUEL BOSSI**

  
 \_\_\_\_\_  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

**APROVADA**  
 Secretaria de Planejamento e Obras  
 Prefeitura Municipal de Louveira

Em 17/12/2004

\_\_\_\_\_  
**EDSON RICARDO M. PISSULIN**  
 Eng.º Civil - CREA 5060109128/D

Processo n.º 2004/5674



000146



PROPRIETÁRIO : **AUGUSTO MIGUEL BOSSI**  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

ASSUNTO : **IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
**CONDOMÍNIO VILA LOBOS**

LOCAL : **GLEBA 1-A, CHÁCARA SANTANA**

MUNICÍPIO : **Louveira - SP**

ESCALA DE PLOTAGEM : **1:250** MATRÍCULA: **83.255** DATA : **Dezembro de 2.004**

ÁREA (m<sup>2</sup>)

ASSINATURAS

**QUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>)**

TERRENO	9.241,71
CONSTRUÇÃO DE 24 UN. HABITACIONAIS (86.47m <sup>2</sup> )	2.075,28
CONSTRUÇÃO DA PORTARIA	9,04
CONSTRUÇÃO DOS MEDIDORES	38,35
TOTAL CONSTRUÇÃO	2.122,67
TAXA DE OCUPAÇÃO	22,97%

*Augusto Miguel Bossi*  
Proprietário  
**AUGUSTO MIGUEL BOSSI**

*Francisco Renato Bossi*  
Proprietário  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

Responsável Técnico  
*Carlos Alberto Kubitza*  
Resp. Téc. ENGO. CIVIL  
**Engº Civil CARLOS ALBERTO KUBITZA**  
CREA 50.613.00766/D  
**SOLOTEC Consultoria e Construções Ltda.**  
R.CREA 1196985

LEGENDA

**APROVADA**  
Secretaria de Planejamento e Obras  
Prefeitura Municipal de Louveira  
Em 17/12/2004

*Edson Ricardo M. Pissulin*  
**EDSON RICARDO M. PISSULIN**  
Eng.º Civil - CREA 5060109128/D  
Processo n.º 00041/5674

GLEBA N° 3 - ARMANDO BOSSI

NO 28°20'SE  
77,15m

MARCO N° 3



GLE

GLEBA 1-B  
ANA MARIA BOSSI MARIUSSO E  
JOSÉ CARLOS BOSSI

QUADRA - H  
LOTEAMENTO JARDIM BANDERANTES  
GLEBA N.º 2 - JOSÉ BOSSI  
NO 49°40'SE  
59,00m



GLEBA N.º 2 - ARMANDO BOSSI

PROLONGAMENTO RUA





**PROJETO DE CONDOMÍNIO**

FOLHA  
02/04

PROPRIETÁRIO : **AUGUSTO MIGUEL BOSSI**  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

000147



ASSUNTO : **PLANTA BAIXA DA CONSTRUÇÃO (TIPO)**  
**CONDOMÍNIO VILA LOBOS**

LOCAL : **GLEBA 1-A, CHÁCARA SANTANA**

MUNICÍPIO : **Louveira - SP**

ESCALA DE PLOTAGEM : **1:100** MATRÍCULA: **83.255** DATA : **Dezembro de 2.004**

ÁREA (m2)

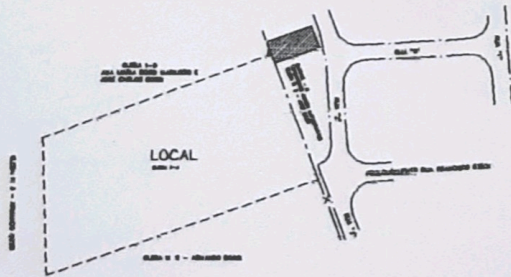
ASSINATURAS

QUADRO DE ÁREAS (m2)	
TERRENO	270.17
CONSTRUÇÃO UN. HABITACIONAL	86.47
TOTAL CONSTRUÇÃO	86.47
TAXA DE OCUPAÇÃO	32.01%

*Augusto Miguel Bossi*  
Proprietário  
**AUGUSTO MIGUEL BOSSI**

*Francisco Renato Bossi*  
Proprietário  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

SITUAÇÃO S/ ESCALA



Responsável Técnico

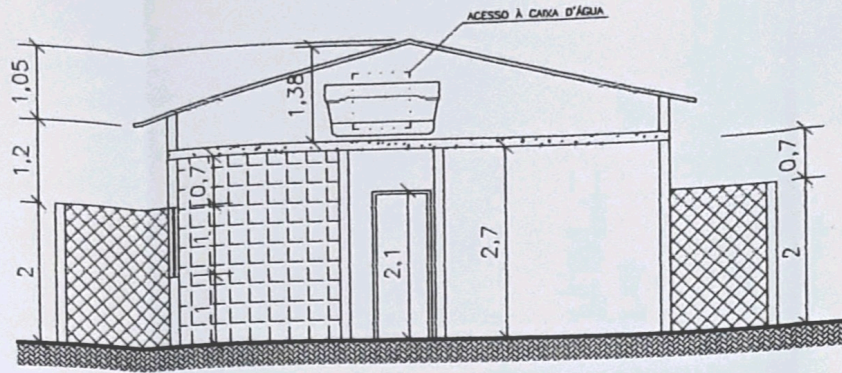
*Carlos Alberto Kubitz*  
Resp. Téc. ENGo. CIVIL  
**Engº Civil CARLOS ALBERTO KUBITZA**  
R.CREA 1196985  
**SOLOTEC Consultoria e Construções Ltda.**  
CREA 50.613.00766/D

**APROVADA**  
Secretaria de Planejamento e Obras  
Prefeitura Municipal de Louveira

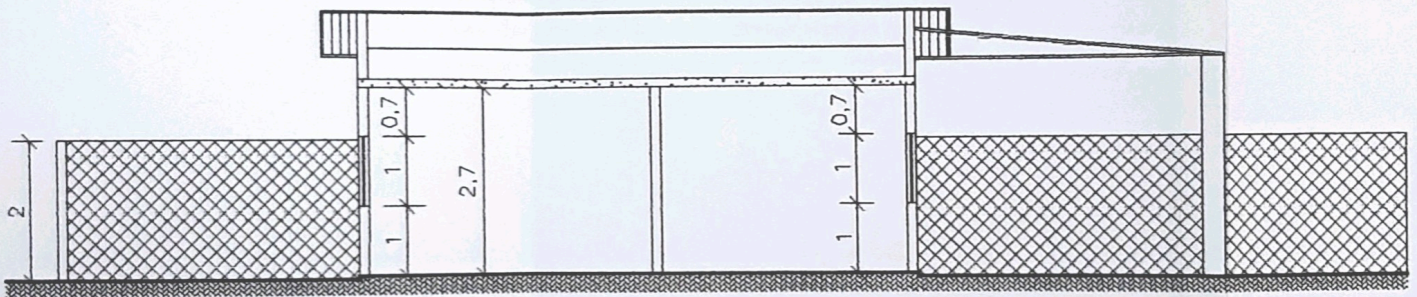
Em 17/12/2004

*Edson Ricardo M. Pissulin*  
**EDSON RICARDO M. PISSULIN**  
Eng.º Civil - CREA 5080109128/D

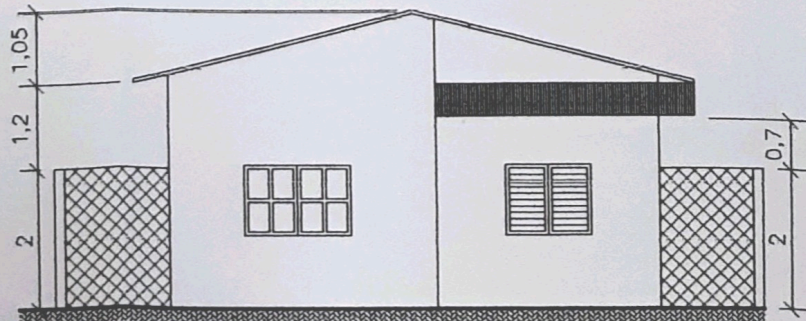
Processo n.º 2004/5674



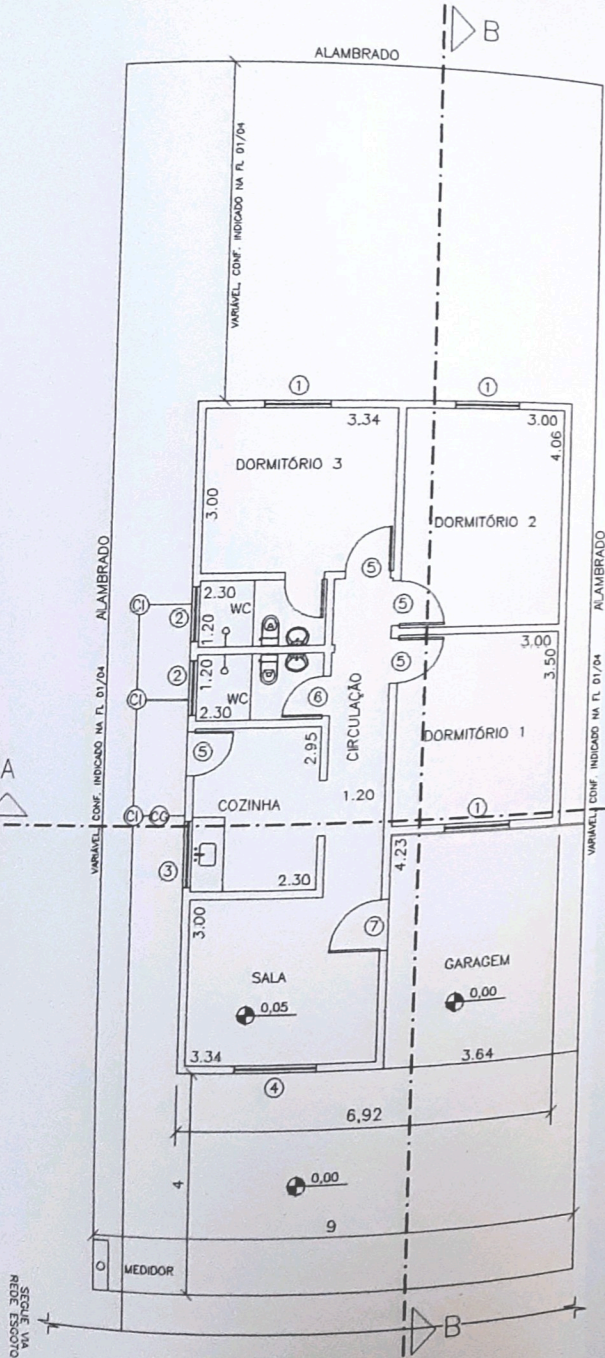
CORTE A-A  
 ESC. 1/100



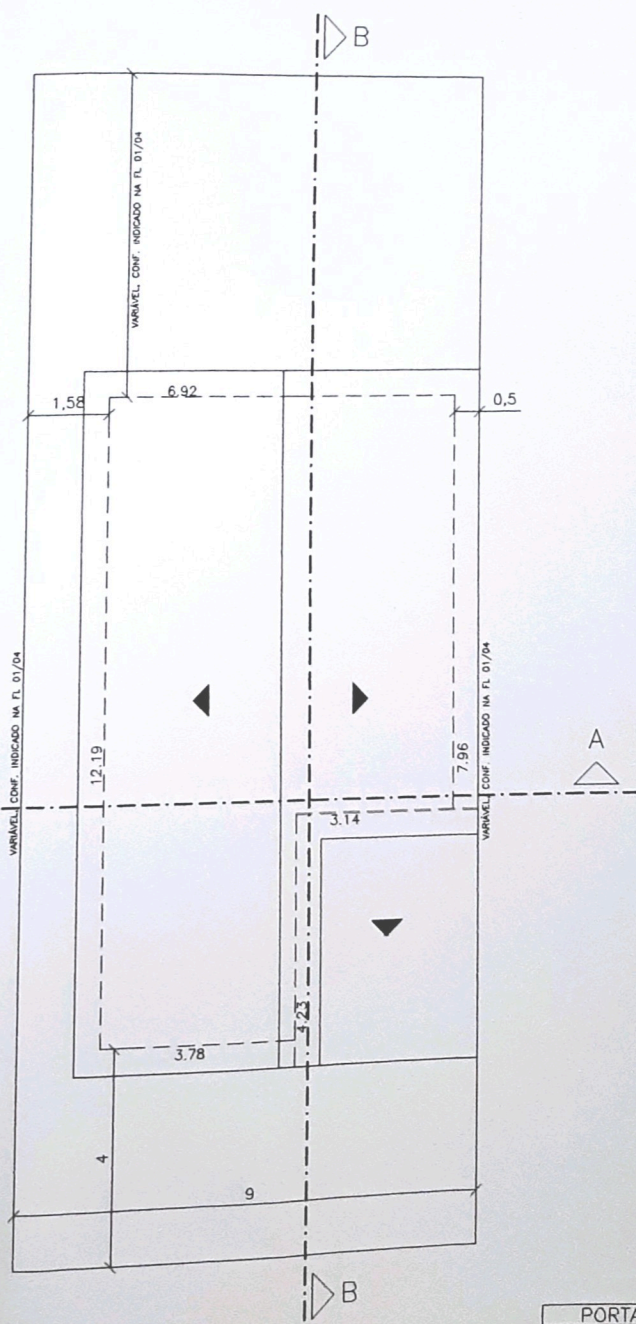
CORTE B-B  
 ESC. 1/100



FACHADA  
 ESC. 1/100



PLANTA BAIXA (TIPO)  
ESC. 1/100



TELHADO/IMPLANTAÇÃO  
ESC. 1/100

PORTAS E JANELAS			
NUM.	LARGURA	ALTURA	PEITORIL
1	1,20	1,00	1,00
2	1,00	0,60	1,40
3	1,20	1,00	1,00
4	1,50	1,00	1,00
5	0,82	2,10	---
6	0,72	2,10	---
7	0,92	2,10	---

SEQUE V.A.  
PROJ. ESC.070



# PROJETO DE CONDOMÍNIO

FOLHA  
03/04

PROPRIETÁRIO : **AUGUSTO MIGUEL BOSSI**  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

000148

ASSUNTO : **PLANTA BAIXA DA GUARITA**  
**CONDOMÍNIO VILA LOBOS**



LOCAL : **GLEBA 1-A, CHÁCARA SANTANA**

MUNICÍPIO : **Louveira - SP**

ESCALA DE PLOTAGEM : **1:50**      MATRÍCULA: **83.255**      DATA : **Dezembro de 2.004**

ÁREA (m2)

ASSINATURAS

### QUADRO DE ÁREAS (m2)

TERRENO	7.730,29
CONSTRUÇÃO DA PORTARIA	5,55
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	5,55
TAXA DE OCUPAÇÃO	0,07%

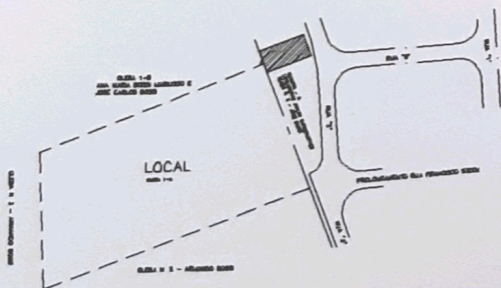
*Augusto Miguel Bossi*  
\_\_\_\_\_  
Proprietário  
**AUGUSTO MIGUEL BOSSI**

*Francisco Renato Bossi*  
\_\_\_\_\_  
Proprietário  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

Responsável Técnico

*Carlos Alberto Kubitzka*  
\_\_\_\_\_  
Resp. Téc. ENGo. CIVIL  
**Engº Civil CARLOS ALBERTO KUBITZA**  
R.CREA 1196985  
**SOLOTEC Consultoria e Construções Ltda.**  
CREA 50.613.00766/D

SITUAÇÃO S/ ESCALA



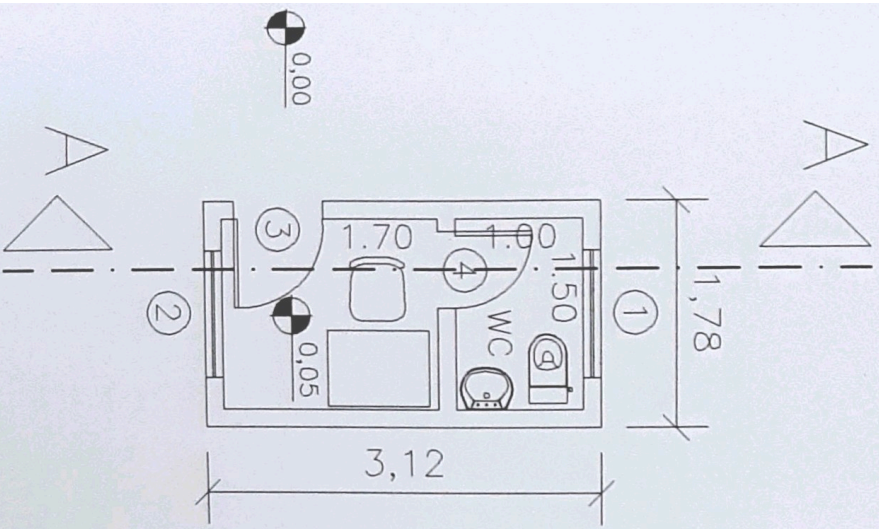
**APROVADA**  
Secretaria de Planejamento e Obras  
Prefeitura Municipal de Louveira

Em 17/12/2004

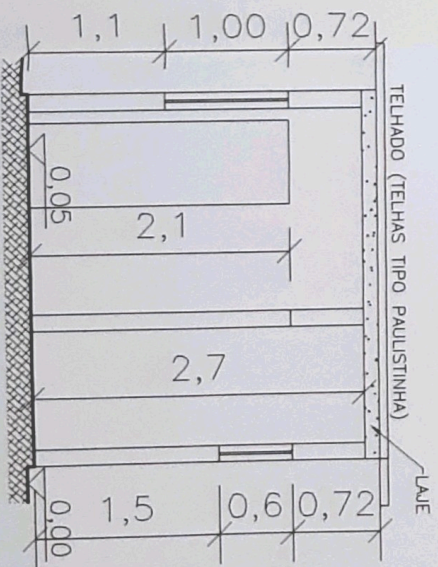
*Edson Ricardo M. Pissulin*  
\_\_\_\_\_  
**EDSON RICARDO M. PISSULIN**  
Engº Civil - CREA 5080109128/D

Processo nº 2004/15674

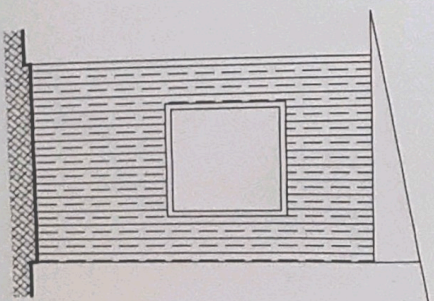
PORTAS E JANELAS			
NUM.	LARGURA	ALTURA	PEITORIL
1	1,00	0,60	1,50
2	1,00	1,00	1,10
3	0,70	2,10	--
3	0,60	2,10	--



PLANTA BAIXA - GUARITA  
ESC. 1/50



CORTE A-A  
ESC. 1/50



FACHADA  
ESC. 1/50

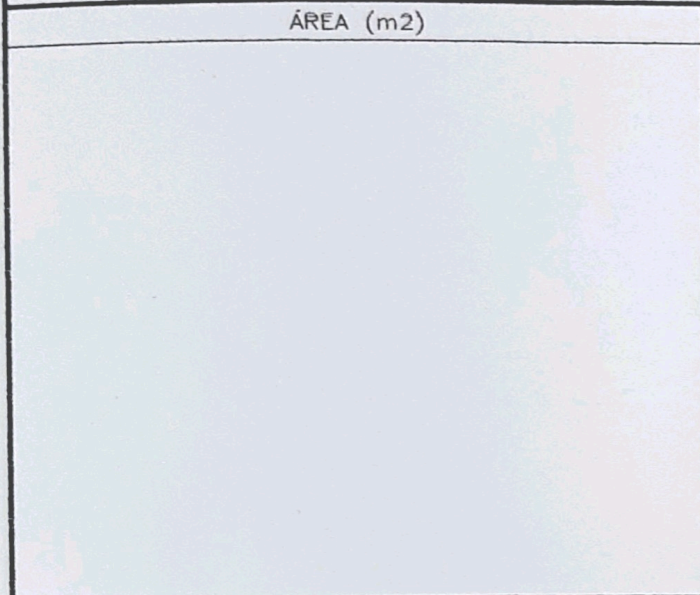
PROPRIETÁRIO : **AUGUSTO MIGUEL BOSSI** 000149  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**

ASSUNTO : **PLANTA DE DETALHES**  
**CONDOMÍNIO VILA LOBOS**

LOCAL : **GLEBA 1-A, CHÁCARA SANTANA**

MUNICÍPIO : **Louveira - SP**

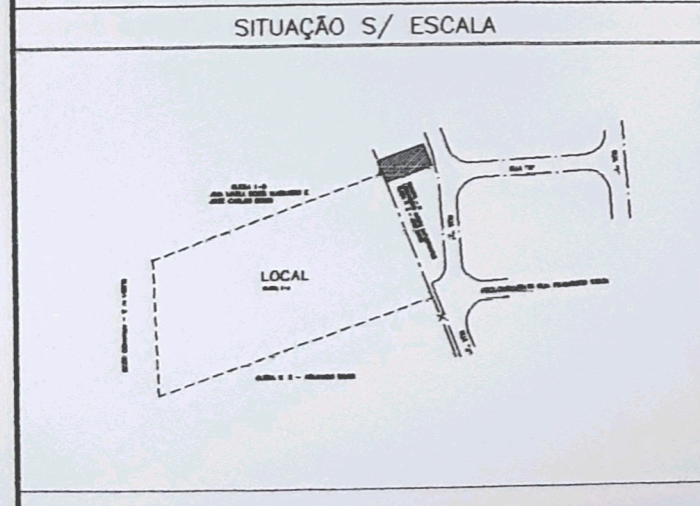
ESCALA DE PLOTAGEM : **1:100** MATRÍCULA: **83.255** DATA : **Dezembro de 2.004**



ASSINATURAS

*Augusto Miguel Bossi*  
 Proprietário  
**AUGUSTO MIGUEL BOSSI**

*Francisco Renato Bossi*  
 Proprietário  
**FRANCISCO RENATO BOSSI**



Responsável Técnico

*Carlos Alberto Kubitzka*  
 Resp. Téc. ENGo. CIVIL  
**Eng.º Civil CARLOS ALBERTO KUBITZA**  
 R.CREA 1196985  
**SOLOTEC Consultoria e Construções Ltda.**  
 CREA 50.613.00766/D

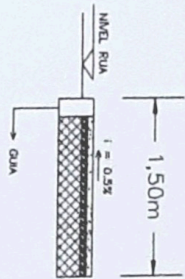
**APROVADA**  
 Secretaria de Planejamento e Obras  
 Prefeitura Municipal de Louveira

Em 17/12/2004

*Edson Ricardo M. Pissulin*  
**EDSON RICARDO M. PISSULIN**  
 Eng.º Civil - CREA 5060109128/D

Processo n.º 2004/5674

PERFIL DO PASSEIO  
ESCALA 1/50



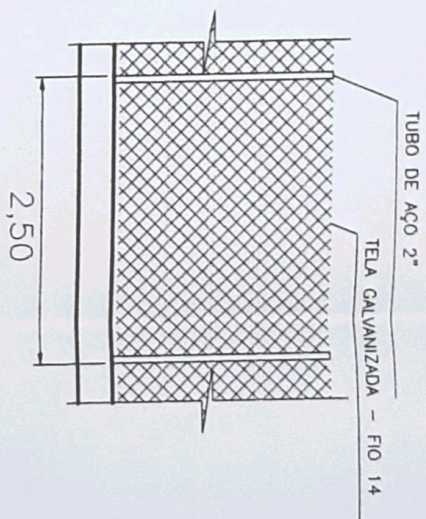
DETALHE  
S/ ESCALA



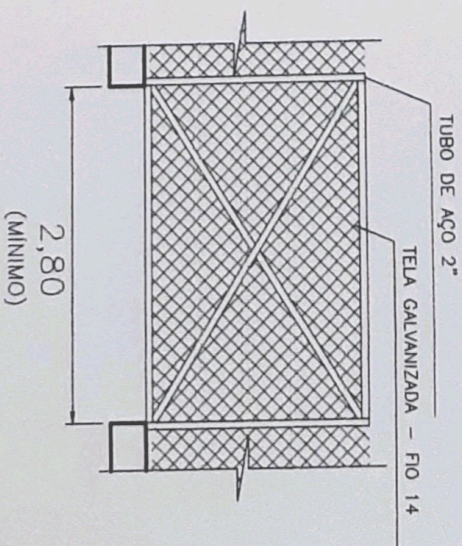
CONCRETO FCK 18 MPa - E=0.05 m  
BRITA COM PÓ DE PEDRA - E=0.05 m  
SOLO NATURAL COMPACTADO

(MEDIDAS EM M)

DETALHE ALAMBRADO E PORTÃO  
ESCALA 1:50

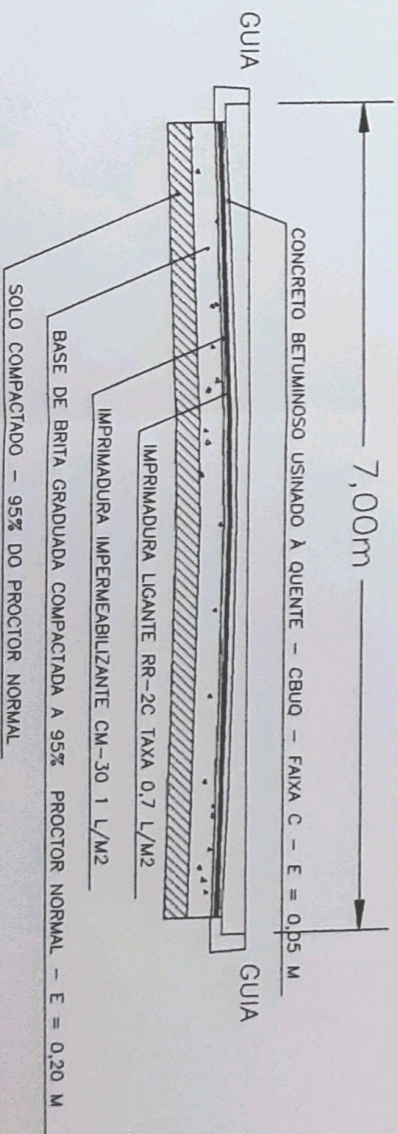


ESCORA - 20 METROS  
(MEDIDAS EM M)



2,80  
(MÍNIMO)

PERFIL DO PAVIMENTO  
ESCALA 1:50



(MEDIDAS EM M)