



PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Manuel Sanches de Almeida - Oficial

PROTOCOLO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS N°:269503

Apresentante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GHORAYEB

Partes.....: CONDOMINIO EDIFÍCIO GHORAYEB

Título.....: ATA -

CERTIFICA que o presente título foi protocolado sob o número acima, em 07/12/2017, tendo sido praticado os seguintes atos:

Registro em microfilme sob n.º 358823

11/12/2017

R\$ 58,67

CUSTAS E EMOLUMENTOS		
Emolumentos	R\$	58,67
Ao Estado	R\$	16,71
Ao IPESP	R\$	11,41
Ao Registro Civil	R\$	3,11
Ao Tribunal de Justica	R\$	4,02
Ao Município	R\$	1,13
Ao Ministério Público	R\$	2,81
TOTAL	R\$	97,86
 Valor Depositado.....	R\$	50,00
A Receber.....	R\$	47,86

ORIGEM DOS DEPÓSITOS

-Depósito prévio em DINHEIRO

~~Observações:~~

RECEBI A IMPORTÂNCIA TOTAL ACIMA ESPECIFICADA, DEVENDO
ESTE DOCUMENTO FAZER PARTE INTEGRANTE DO TÍTULO.

GUARULHOS-SP, 11 de dezembro de 2017

~~RÁBIO DIAS CHAGAS - ESCREVENTE~~

A RECEBER A QUANTIA DE R\$ 47,86	<p>PELO INTERESSADO</p> <p>Recebi uma via da presente com o título devidamente formalizado.</p> <p>Data: _____ / _____ / _____</p> <p>Ass.: _____</p> <p>Nome: _____</p> <p>End.: _____</p>
---	--

RTD-PJ
Guarulhos

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos
da Comarca de Guarulhos/SP.

Rua Dona Olinda de Albuquerque nº 157 – Centro - Guarulhos/SP - CEP:

07110-060

Tel: 11 2464-0935

Website: www.lriguarulhos.com.br

Manuel Sanches de Almeida

Oficial

GUARULHOS - SP
DIGITALIZADO N°

358823

1º Oficial de Registro de
Títulos e Documentos

REQUERIMENTO

Eu, Janaina Sueli Pereira, portador(a) do R.G.

nº 283391145 e do CPF 305.349.198-20 residente na

R. Siqueira Melo, nº 697, bairro de

J. Galvão, na Cidade e Comarca de Guarulhos - Estado

de São Paulo, sindico/representante

Condomínio Edifício Ghorayeb Vem pelo presente mui

respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, **REQUERER** que proceda o registro da ata, datada do dia 14/03/15, que teve como uma das pautas,

APROVAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO, nos termos do parágrafo

único - *Inciso VII do Artigo 127 da Lei 6.015/1973*. Estando ciente de que,

somente terá efeito o registro especificamente deste item acima citado, se este for realizado no registro de imóveis competente. Declara ainda o

requerente, que está ciente e previamente esclarecido, conforme item 4 do

Capítulo XIX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, que o

registro facultativo é exclusivo para fins de mera conservação, prova apenas

a existência, data e conteúdo do documento, não gerando publicidade nem

efeitos em relação a terceiros, sendo vedada qualquer indicação que possa

ensejar dúvida sobre natureza do registro ou confusão com a eficácia

decorrente de outras espécies de atos registrais.

Pede deferimento.

Guarulhos, 09 de dezembro 2017

Janaina Sueli Pereira,
ASSINATURA

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

GHORAYEB

GUARULHOS - SP
DIGITALIZADO N°

358823

1º Ofício de Registro de
Títulos e Documentos

Aos quatorze dias do mês de março do ano de dois mil e quinze, às 20h10, em segunda chamada, reuniu-se a Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Ghorayeb, situado à Rua Vicente Melro, 697, Vila Galvão, Guarulhos/SP. Estiveram presentes os senhores condôminos das seguintes unidades: 02, 09 e 11 que, assinaram a lista de presença, o qual faz parte integrante da presente ata. Iniciada a reunião, foi indicado e eleito para presidir os trabalhos o Sra. Janaina Sueli Peres e convidou a Sra. Janete Sueli Letra para secretariá-la. Aberto os trabalhos, foi colocado em pauta os itens da ordem do dia: A) **"Prestação de Contas do ano de 2014"**; item B) **"Eleição de Síndico"**; item C) **"Assuntos Gerais"**; D) **"Aprovação do Regulamento Interno"**. Foi apresentado pela Janaina, o item A, **"Prestação de Contas do ano de 2014"**, foi comentado sobre o aumento da água e da luz, discutindo a importância da economia dos mesmos e apresentado todos os gastos decorrente do ano, ficando a disposição para esclarecimento de qualquer dúvida quanto a esses assuntos. Após fomos ao item B, **"Eleição de Síndico"**, como não se apresentou ninguém para concorrer ao cargo de síndico, prontificou-se a continuar no cargo de Síndica – Sra. Janaina Sueli Peres, unidade 02, ficando votado por unanimidade a permanência da gestão anterior, permanecendo como Síndica a Sra. Janaina Sueli Peres, e eleito como Subsíndica a Sra. Ivone Maria de J. dos Santos, unidade 09 e Conselho Fiscal – Sr. Fernando Vargas da Costa e a Sra. Ivone Maria J. dos Santos. Todos eleitos para o mandato de **48 (quarenta e oito) meses**. Fica determinado também pela unanimidade dos presentes que, a sindica ora eleita ficará isenta do pagamento da cota condominial mensal, contribuindo com demais rateios e sem direito a salário. A Sra. Janaina Sueli Peres terá amplos poderes para movimentar a conta corrente em nome do condomínio individualmente, onde, em sua ausência a subsíndica. Sem mais, foi discutido o item C, **"Assuntos Gerais"**, foi colocado que estamos com problema de vazamentos nas unidades 11 e 12, por conta de problemas no telhado e calhas do terraço, onde já se foi discutido sobre isso em reuniões anteriores, por conta das chuvas fortes e o problema persistindo foi apresentado de início os orçamentos das empresas Caminho Certo cotado no valor de R\$ 11.000,00 a empresa do Sr. Valmir Pereira Xavier cotado no valor de R\$ 13.800,00, para desfazer o telhado e colocar piso e a última empresa JRL Telhados que ficou cotado em R\$ 7200,00, para refazer o telhado. Foi escolhido para a realização do serviço a empresa JRL Telhados, que parcela o serviço em uma entrada e o restante em 30, 60, 90 e 120 dias, como acordado será feito o rateio no mês de abril para a entrada de R\$ 1500,00, vindo o boleto com um acréscimo de R\$ 125,00 e os boletos de Maio, Junho, Julho e Agosto um acréscimo de R\$ 118,75, para as outras parcelas. Foi colocado que o valor do aluguel que está sendo pago pela casa do terraço será guardado para futuras emergências. Após foi colocado o item D, **"Aprovação do Regulamento Interno"**, onde após a leitura dos itens, foi aprovado pelos presentes na Assembléia. A seguir, após a deliberação do item constante de pauta, Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos.


Janaina Sueli Peres
Síndica


Janete Sueli Letra
Secretária

REGISTRO EFETUADO, NOS TERMOS DO ART. 127,
VII, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS, APENAS PARA
FINS DE MERA CONSERVAÇÃO, PROVA APENAS A

REGISTRO EFETUADO, NOS TERMOS DO ART. 127, VII, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS, APENAS PARA FINS DE MERA CONSERVAÇÃO, PROVA APENAS A EXISTÊNCIA, A DATA E O CONTEÚDO DO DOCUMENTO, NÃO GERANDO PUBLICIDADE NEM EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS.

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE GUARUJU - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0035

Manuel Sánchez de Almeida - Oficial

Emol.	R\$ 58,61
Estado	R\$ 16,71
IPESP	R\$ 11,41
Reg.Civil	R\$ 3,11
T.Justiça	R\$ 4,02
ISS	R\$ 1,13
M. Públco	R\$ 2,81
Outros/Dilig	R\$ 0,00
Total	R\$ 97,86

Protocolizado sob o Nº 269503 em 07/12/2017,
e registrado sob o Nº 358823 em 11/12/2017

Guarulhos, 11/12/2017

FÁBIO DIAS CHAGAS
ESCREVENTE

A circular stamp with the text "NATIONAL REGISTER OF COPYRIGHTS" around the top edge and "LIBRARY OF CONGRESS" around the bottom edge. In the center, it says "Copyright" at the top, "RECORDED" in the middle, and "SEARCHED" at the bottom.

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Lista de presença da Assembleia Geral Ordinária do dia 14/03/2015, para deliberarem sobre as seguintes ordens:

- A) Prestação de Contas;
- B) Eleição de Síndico;
- C) Assuntos Gerais".

	Assinatura	Data
01	Fernando Vargas da Costa (apart. 11)	14.03.2015
02	Isaura Maria F. da Costa (apart. 09)	14.03.2015
03	Juete Sueli Soeiro (apart. 02)	14.03.2015
04		
05		
06		
07		
08		
09		
10		
11		
12		

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GHORAYEB
REGULAMENTO INTERNO**

O Regulamento Interno do Condomínio Edifício Ghorayeb, localizado à **RUA VICENTE MELRO, Nº697, GUARULHOS, SÃO PAULO**, é parte integrante de sua Convenção e reger-se-á pelo disposto na Lei 4.591/64, e assembleias gerais. Obrigam-se os condôminos ou terceiros a quem aqueles cedam, seja a que título for, suas unidades autônomas, a cumpri-lo, sendo as infrações punidas de acordo com as normas deste Regulamento, da Convenção do Condomínio e na forma prevista nos demais dispositivos legais que regem a matéria.

CAPÍTULO I – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 1º São direitos dos condôminos:

I - Usar, gozar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento Interno, da Convenção, das Leis n.º. 4.591/ 64, e das demais leis aplicáveis.

II - Fazer uso das partes comuns, conforme a sua destinação, e sobre elas exercer todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, desde que respeitadas as disposições da lei civil, desta convenção, do presente regulamento interno e decisões das assembleias especificamente aplicáveis, de forma que o uso da coisa comum não cause **incômodo, dano, obstáculo ou embaraço**, suscetíveis de prejudicar a utilização pelos demais condôminos e legítimos possuidores de suas respectivas partes próprias ou comuns.

III - Comparecer ou fazer-se representar nas assembleias gerais, podendo participar, votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que em dia com o pagamento das despesas condominiais e multas que lhe tenham sido impostas.

IV - Fazer consignar no livro de atas das assembleias, ou no livro de ocorrências, que deverá ser apresentado em carta ao Síndico (a) para ser anexado pelo mesmo ao livro, críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerarem prejudiciais à boa Administração do condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

Art. 2º São deveres dos condôminos:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais nos termos da convenção.

II - Cumprir e fazer com que sejam cumpridas, respeitar e fazer com que sejam respeitadas por seus locatários, sub-rogados, empregados e usuários a qualquer título, da respectiva unidade autônoma, as determinações da convenção, do presente regulamento interno, das assembleias gerais e da lei civil aplicável à matéria.

III - Zelar pela ordem, segurança, solidez, asseio e conservação da edificação, bem como reparar os danos e/ou prejuízos que venham a causar às áreas comuns e/ ou às unidades autônomas.

IV - Permitir o ingresso do síndico ou de pessoa por este indicada em sua unidade, sempre que houver necessidade de realizar trabalhos e verificar as instalações elétricas, hidrossanitárias ou de gás que estejam em mau funcionamento ou necessitando de reparos e que interessem a causa comum.

V – Manter atualizados seus dados cadastrais e dos demais moradores da unidade perante a administração.

VI – Observar o horário de silêncio: das 22h as 07h.

Art. 3º - É vedado aos condôminos ou a terceiros que, de qualquer forma, ocupem as unidades autônomas:

I - prejudicar o direito dos demais moradores.

II - Dar às suas partes destinação diversa do conjunto da edificação e utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, salubridade, segurança e bons costumes.

III - Usar, ceder ou alugar o apartamento para fins não residenciais.

IV - Colocar vasos e outros objetos nos parapeitos das janelas, bem como instalar varais externos.

V - Colocar, na parte externa ou interna do edifício, placas, letreiros, anúncios, aparelhos luminosos ou qualquer outra inscrição ou publicidade, salvo enfeites natalinos.

VI - Colocar aparelho de ar-condicionado fora do padrão estabelecido em assembleia.

VII - Permitir o escoamento de água proveniente de ar condicionado, de roupas, tapetes ou assemelhados que prejudique as demais unidades ou áreas comuns.

VIII - Atirar pontas de cigarro, água e qualquer outro objeto pelas janelas, ou ainda nos corredores, escadas, saguão, bem como limpar ou estender tapetes, capachos, almofadas, colchões, cobertores, etc., nas áreas comuns e janelas.

IX - Lançar pelo vaso sanitário, pelas pias ou demais tubulações, materiais ou dejetos que possam obstruir os encanamentos e esgotos do Condomínio;

X - Depositar lixo fora dos locais destinados para depósito, sem acondicionamento adequado, e em desacordo com os horários estabelecidos: segunda, quarta e sexta à partir das 18h.

XI - Usar as dependências de uso comum como depósito, mesmo que momentaneamente, para guarda de objetos particulares ou materiais de qualquer natureza.

XII - Produzir ruídos excessivos, em qualquer horário, nos apartamentos ou nas áreas comuns, que possam perturbar o sossego dos demais moradores.

CAPÍTULO II - DAS PENALIDADES

Art. 4º. Os condôminos estão sujeitos às seguintes penalidades pelo descumprimento do disposto na convenção e no presente regulamento interno:

a) deixar de pagar as importâncias que lhe couberem no rateio das despesas, bem como multas por infração – perda do direito de votar, ser votado e participar das assembleias, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da respectiva contribuição, corrigida monetariamente e acrescida de juros de 1% um por cento) ao mês, calculados a partir de cada vencimento, nos termos da legislação vigente, além de honorários advocatícios de 20% sobre o débito, devidos no caso de cobrança judicial ou extrajudicial, e custas, se houver.

b) demais infrações: após advertência, por escrito, ao condômino infrator, multa no valor equivalente a 1 (uma) contribuição mensal para as despesas à época da aplicação da penalidade, enquanto perdurar a infração, sem prejuízo da adoção das demais medidas legais cabíveis, visando a reparação de eventual dano ocasionado às áreas comuns ou ao uso das partes privativas.

§ 1º - A aplicação das multas capituladas, não autoriza a manutenção do estado das coisas praticadas, ou desenvolvidas contrariamente a lei, a convenção e ao regimento interno, que se cumprirão ainda que por vias judiciais.

§ 2º - Em caso de reiterado descumprimento dos deveres previstos na Lei 4.591/64, na presente convenção e regimento interno, o condômino ou possuidor poderá pagar uma multa correspondente até 2 (duas) vezes a sua contribuição mensal para as despesas da sua unidade, incidente à época da infração, mediante deliberação de três quartos dos condôminos restantes, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ 3º - Em caso de reiterado comportamento anti-social, o condômino infrator pagará a multa no valor equivalente a 3 (três) vezes a sua contribuição mensal para as despesas à época da infração.

§ 4º - As multas serão incluídas no respectivo documento de cobrança, emitido por ocasião do recolhimento das contribuições mensais das unidades;

§ 5º - Considera-se reiterada quando a prática da infração for cometida por duas ou mais vezes, sobre o mesmo fato ou não, num período de cinco meses.

CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5 Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos praticados por seus dependentes, empregados, locatários ou ocupantes a qualquer título de seus apartamentos.

Art. 6 O Condomínio, em hipótese alguma, responsabilizar-se-á por furtos, roubos ou danos ocorridos nas unidades autônomas e nas áreas comuns.

Art. 7 É atribuição dos condôminos do edifício comunicar ao Síndico, por meio de carta a ser anexado pelo Síndico (a) no Livro de Ocorrências, qualquer irregularidade cometida por parte dos moradores ou visitantes.

Art. 8 As reclamações e sugestões devem ser registradas por meio de carta a ser anexado pelo Síndico (a) no Livro de Ocorrências ou submetidas à apreciação da Assembléia Geral.

Art. 9 Será observado, em tudo quanto for omissa no presente regulamento, a Convenção, a Lei n.º 4.591/64, com as modificações posteriormente introduzidas aplicáveis à matéria.

Art. 10 *Cada condômino receberá uma via deste regulamento, não podendo alegar a sua ignorância.*

Art. 11 Em caso de venda ou locação, o condômino deverá comunicar ao Síndico o nome e demais dados do novo morador, adquirente ou locatário fazendo constar, obrigatoriamente, nos respectivos instrumentos, cláusulas que obrigue o fiel cumprimento das disposições contidas na Convenção e no presente Regulamento Interno. Em caso de omissão, o vendedor ou locador ficará solidariamente responsável, com o novo adquirente, locatário ou morador por quaisquer danos.

Parágrafo único Em caso de locação, o locador permanecerá como único responsável perante a administração do edifício pelo pagamento de sua cota parte e multas.

Sem mais.