

ESCRITURA PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO “TAMBAÚ HOME SERVICE”, SITUADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES, 188 - TAMBAÚ-JOÃO PESSOA - PB.

Os abaixo assinados, proprietários das unidades autônomas do Edifício Tambaú Home Service, situado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 188– Tambaú, João Pessoa - PB., por este instrumento, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, a que se sujeitam, ficando estabelecido que o Regulamento Interno é parte integrante e complementar da presente Convenção.

CAPÍTULO I - DA FINALIDADE

ARTIGO 1 - Esta Convenção tem por fim submeter o Edifício Tambaú Home Service, situado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 188 – Tambaú - João Pessoa - PB, ao regime instituído pela Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, regular os direitos e deveres de seus Condôminos, estabelecer as regras referentes à sua administração e estipular as determinações no Regulamento Interno, de acordo com a referida Lei e demais legislações aplicáveis.

CAPÍTULO II - DA DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

ARTIGO 2 - O Edifício “TAMBAÚ HOME SERVICE”, situado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 188 – Tambaú , João Pessoa - PB., destina-se à atividade residencial e comercial.

O empreendimento é constituído dos seguintes pavimentos: Semi-subsolo, Térreo, 08 (oito) pavimentos tipo, 01 (um) pavimento Cobertura e Coberta / reservatório, assim definidos :

SEMI-SUBSOLO: Sala para gerador, 02 (dois) elevadores, escada, 50 (cinquenta) vagas de garagem, e área de circulação de veículos.

TÉRREO: Recepção, estar, hall, 06 (seis) salas com lavabo, vestiários, bwc's , 02 (dois) elevadores, escada, rampa de acesso social, 24 (vinte e quatro) vagas de garagem e área de circulação.

PAVIMENTO TIPO (08x) : Constituído de 08 (oito) unidades autônomas, 02 (dois) elevadores, escada e hall.

PAVIMENTO COBERTURA: Constituído de deck, piscina, wc's, salão de festas, depósitos, 02 elevadores, escada e hall.

PAVIMENTO COBERTA: Constituído por casa de máquinas, reservatório elevado e barriletes.

ET Eunápio Torres
1º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa - PB
Telefone: (83) 3249-1234 / Site: www.eunapiotres.com.br

Selo Digital: ANV48481-ECA4
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.jpb.jf.jf.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
E-mei: 0,13 FARPEN: 1,09 FPAU: 0,83 IBS: 0,16

O Oficial



CAPÍTULO III - DAS PARTES COMUNS E DAS AUTÔNOMAS.

ARTIGO 3 - O Condomínio é constituído de partes comuns e de partes autônomas, estas de uso privativo de seus respectivos proprietários e aquelas indivisíveis e inalienáveis, de propriedade de todos os Condôminos.

Parágrafo Único - As partes comuns são todas aquelas a que se refere o Artigo 3 da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, e muito essencialmente:

- a) o solo em que se acha o mesmo construído, com uma área de 1400,00 m².
- b) As fundações, pilares, vigas, lajes, cobertas, escadas, circulações de acesso às unidades, elevador, gerador, guarita e piscina comunitária.
- c) As instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telefônicas e antena coletiva até alcançar os pontos de intersecção com ligações de propriedade dos Condôminos.
- d) As passagens laterais.
- e) As calhas, algerozes, condutores de águas pluviais, reservatórios d'água elevado e enterrado;
- f) Os equipamentos e acessórios;
- g) As instalações de combate à incêndio.

ARTIGO 4 - São partes de propriedades exclusivas de cada Condômino: a unidade indicada pela numeração correspondente, constituído de número de peças com descrição, área de discriminação contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações etc., até alcançar a intersecção com o sistema tronco das linhas de encanamentos e tubulações.

Parágrafo Único - A cada unidade, corresponde uma área privativa de construção e uma área de uso comum, a saber:

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

a) - A unidade autônoma identificada como: **Sala 01**, ficará localizada no térreo e apresenta as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	17,5000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	5,3387 m ²
Área real total da unidade.....	22,8387 m ²
Área equivalente de construção total da unidade.....	21,2262 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0035
Fração ideal.....	0,3500 %

ET Eunápio Torres
SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Bel^ª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Allipiano / João Pessoa-PB
Telefone: (83) 2119-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48482-AZ90
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.gov.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido, Dou^{ta} (Art. 366 - III do CPC)
Emol: 3,13 FARPEN: 1,09 FEMU: 0,63 IBS: 0,16

O Oficial



DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) sala única e 01 (um) lavabo. Esta sala ficará na posição oeste-sul.

b) - As unidades autônomas identificadas como: **Sala 02** e **Sala 05**, ficarão localizadas no **térreo** e apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	18,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	5,4913 m ²
Área real total da unidade.....	23,4913 m ²
Área equivalente de construção total da unidade.....	21,8327 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0036
Fração ideal.....	0,3600 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) sala única e 01 (um) lavabo. A **Sala 02** ficará na posição oeste-sul e a **Sala 05** na posição oeste-norte.

c) - As unidades autônomas identificadas como: **Sala 03** e **Sala 04**, ficarão localizadas no **térreo** e apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	17,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	5,1862 m ²
Área real total da unidade.....	22,1862 m ²
Área equivalente de construção total da unidade.....	20,6198 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0034
Fração ideal.....	0,3400 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) sala única e 01 (um) lavabo. A **Sala 03** ficará na posição oeste-sul e a **Sala 04** na posição oeste-norte.

d) - A unidade autônoma identificada como: **Sala 06**, ficará localizada no **térreo** e apresenta as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	17,5000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	19,7454 m ²
Área real total da unidade.....	37,2454 m ²
Área equivalente de construção total da unidade.....	28,8070 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0048
Fração ideal.....	0,4800 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) sala única, 01 (um) lavabo e 01 (uma) vaga de garagem. Esta sala ficará na posição oeste-norte.

e) - As unidades autônomas identificadas como: **101, 102, 103, 201, 203, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 501, 502, 503, 601, 602, 603, 701, 702, 703, 801, 802** apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	67,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	34,8464 m ²
Área real total da unidade.....	101,8464 m ²

Bel Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Bittencourt, 300 - Alipiano / João Pessoa - PB / 54060-224 / Site: www.eunapio.com.br

REGISTRAL
EUNÁPIO TORRES
Pessoa Física

SELO DIGITAL
ANV48483-IVZQ
Consulte a autenticidade em: https://seu.cnpj.gov.br/validar
Funcionário: SHERNIA RAMALHO
Cabe Pessoa: 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 106 - II do CPC)
Emol: 3.13 FARPEN: 108 REPA: 0.63 IBE: 0.16

ET Eunápio Torres
e serviço advocatício e registral

Área equivalente de construção total da unidade	88,8469 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0147
Fração ideal.....	1,4700 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de jantar e estar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, BWC social, cozinha e área de serviço, além de 01 (uma) vaga de garagem no pavimento semi-subsolo ou térreo. Estes apartamentos ficarão na posição sul.

f) - As unidades autônomas identificadas como: 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808 apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade	67,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade	34,8464 m ²
Área real total da unidade.....	101,8464 m ²
Área equivalente de construção total da unidade	88,8469 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0147
Fração ideal.....	1,4700 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de jantar e estar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, BWC social, cozinha e área de serviço, além de 01 (uma) vaga de garagem no pavimento semi-subsolo ou térreo. Estes apartamentos ficarão na posição norte.

g) - As unidades autônomas identificadas como: 202, 803 apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade	67,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade	49,2531 m ²
Área real total da unidade.....	116,2531 m ²
Área equivalente de construção total da unidade	96,4277 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0160
Fração ideal.....	1,6000 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de jantar e estar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, BWC social, cozinha e área de serviço, além de 02 (duas) vagas de garagem no pavimento semi-subsolo ou térreo. Estes apartamentos ficarão na posição sul.

h) - As unidades autônomas identificadas como: 205, 405, 604, 605, 704, 705, 805 apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade	71,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade	50,4734 m ²
Área real total da unidade.....	121,4734 m ²
Área equivalente de construção total da unidade	101,2794 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0168
Fração ideal.....	1,6800 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de jantar e estar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, BWC social, cozinha e área de serviço, além de 02 (duas) vagas de garagem no pavimento semi-subsolo ou térreo. Estes apartamentos ficarão na posição leste.

ET Eunápio Torres
1º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Selo Digital: ANV48484-7RL5
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.vinculo.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa - 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
E-mei: 9.13 FARPEN: 1.09 FERN: 0.63 ISS: 0.16

O Oficial _____

Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Tel: (51) 33119-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

OFÍCIO DE NOTAS E 2º REGISTRAL
EUNÁPIO TORRES
TEL: 3219-1234
JOÃO PESSOA
PARAIBA



i) - As unidades autônomas identificadas como: 104, 105, 204, 304, 305, 404, 504, 505, 804 apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	71,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	36,0667 m ²
Área real total da unidade.....	107,0667 m ²
Área equivalente de construção total da unidade.....	93,6986 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0155
Fração ideal.....	1,5500 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de jantar e estar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, BWC social, cozinha e área de serviço, além de 01 (uma) vaga de garagem no pavimento semi-subsolo ou térreo. Estes apartamentos ficarão na posição leste.

j) - As unidades autônomas identificadas como: 106, 107, 206, 207, 306, 307, 406, 407, 506, 507, 606, 607, 706, 707, 806, 807 apresentam as seguintes características:

Área real privativa da unidade.....	71,0000 m ²
Área real de uso comum pertinente a unidade.....	36,0667 m ²
Área real total da unidade.....	107,0667 m ²
Área equivalente de construção total da unidade.....	93,6986 m ²
Coefficiente de Proporcionalidade da unidade.....	0,0155
Fração ideal.....	1,5500 %

DEPENDÊNCIAS: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de jantar e estar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, BWC social, cozinha e área de serviço, além de 01 (uma) vaga de garagem no pavimento semi-subsolo ou térreo. Estes apartamentos ficarão na posição norte.

ARTIGO 5 – Todas as unidades autônomas encravadas no EDIFÍCIO, cujo terreno acha-se registrado no CARTÓRIO EUNÁPIO TORRES, no município de João Pessoa/PB.

ARTIGO 6 - O estacionamento coberto será do tipo privativo, com capacidade para 50 (cinquenta) veículos, situado no pavimento SEMI-SUBSOLO, e 24 (vinte e quatro) veículos, situado no pavimento TÉRREO, cuja distribuição será através de sorteio. As unidades que possuírem 02 (duas) ou mais vagas, poderão ter uma das vagas confinadas por outra vaga.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

ARTIGO 7 - A direção e administração do Condomínio, serão exercidas:

- Pela Assembléia Geral;
- Pelo Conselho Consultivo;
- Pelo Síndico e Sub-síndico.

CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

ARTIGO 8 - A Assembléia Geral compor-se-á dos proprietários das partes autônomas do Condomínio, aqui chamados Condôminos, em pleno gozo dos direitos



Selo Digital: ANV48485-K9JQ
Consulte a autenticidade em <https://sef.folha.sp.br/>
Funcionário: SHENIA RAVAILHO
João Pessoa - 23 de Novembro de 2023
Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé. Art. 380 - III do CPC.
E-mail: 3.13 FARPEN; 1.08 FEPJ; 0.63 IBS; 0.16
O Oficial

Beª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Aldeia Nova / João Pessoa - PB
Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapio.com.br
Eunápio Torres
e serviço notarial e registro

que lhe são conferidos por esta convenção e pela legislação em vigor, inclusive quites em suas cotas de condomínios normais ou extras e multas aplicadas.

Parágrafo 1 - Os Condôminos, quando não puderem comparecer, poderão fazer-se representar por procuração expressa, com assinatura devidamente reconhecida por tabelião.

Parágrafo 2 - Cada Condômino só poderá representar, no máximo, 01 (um) proprietário.

ARTIGO 9 - As Assembléias Gerais serão convocadas por cartas registradas protocoladas, enviadas aos Condôminos e por edital colocado no mural do citado Condomínio, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Parágrafo Único - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, quando houver reconhecimento de urgência.

ARTIGO 10 - São competentes para convocar a Assembléia Geral:

- a) O Síndico;
- b) O Presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal;
- c) A pedido de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, no mínimo.

Parágrafo 1 - Os Condôminos em número que represente, pelo menos, um terço do Condomínio, em pleno gozo de seus direitos, poderão solicitar ao Síndico ou ao Presidente do Conselho Consultivo a convocação da Assembléia Geral Extraordinária, mencionando no requerimento o assunto a ser debatido. Caso a Assembléia, por maioria, não considere a matéria como sendo do interesse geral do Condomínio, caberá aos requerentes o pagamento de todas as despesas decorrentes da convocação.

Parágrafo 2 - Se a Assembléia Geral não for convocada, dentro do prazo de 10 (dez) dias da data do recebimento do requerimento, pelo Síndico, cabe aos próprios requerentes o direito de fazerem diretamente a convocação.

ARTIGO 11 - Na convocação das Assembléias Gerais, serão observadas as seguintes disposições:

- a) As convocações, indicarão, em resumo, a "Ordem o Dia", a data, a hora, o local da assembléia e a assinatura de quem as fizer;
- b) As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório anual, contas do Síndico e o orçamento de despesas para o exercício seguinte;
- c) É lícito fixar no mesmo anúncio o momento em que se realiza a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediante o intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos;

ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48486-4F35
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tpi.br/>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
Emol: 3,13 FARPEN: 1,09 FEPEN: 0,63 IBS: 0,16

O Oficial



6

d) As convocações serão enviadas por cartas registradas ou protocolo, aos apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devem ser remetidas.

ARTIGO 12 - As Assembléias serão abertas pelo Presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal, e o plenário escolherá, entre os presentes, quem as presidirá o qual designará um Condômino para secretário que redigirá a ata.

Parágrafo Único - Além do Presidente e respectivo Secretário, também fará parte da mesa diretora dos trabalhos, o Síndico.

ARTIGO 13 - Haverá um "Livro de Presença" com as folhas devidamente rubricadas pelo Presidente do Conselho Consultivo, no qual aporão suas assinaturas, os Condôminos que comparecerem às Assembléias. O Presidente da Assembléia fará o encerramento da lista de presença com a sua assinatura.

ARTIGO 14 - As decisões de Assembléias Gerais serão tomadas pela aprovação da maioria (metade mais um) de votos, dos presentes no ato da votação.

ARTIGO ÚNICO - Em caso de empate na votação, o Presidente da Assembléia terá direito ao voto de desempate.

ARTIGO 15 - As Assembléias, para serem realizadas em primeira convocação, funcionarão com o quorum mínimo de 1/3 (um terço).

Parágrafo Único - Não atingindo esse número mínimo, será convocada nova Assembléia.

ARTIGO 16 - O proprietário de cada parte autônoma, terá direito a um voto.

Parágrafo Único - Se uma parte autônoma tiver mais de um proprietário, estes deverão designar um dentre eles, para os representar perante o Condomínio, mediante mandato especial, sem prejuízo, porém de qualquer de suas obrigações, pelas quais serão sempre solidariamente responsáveis.

ARTIGO 17 - Será exigida aprovação unânime dos Condôminos para as seguintes matérias:

- a) Realização ou modificação de benfeitorias e obras meramente voluptuárias do Condomínio;
- b) Alterações sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas;
- c) Modificações da estrutura ou aspecto arquitetônico do Condomínio.



Parágrafo 1 - Nos seguintes casos, exige-se, para sua aprovação, a presença e o voto de 2/3 (dois terços), dos Condôminos em Assembléia Geral, especialmente para cada caso:

- a) Realização de benfeitorias meramente úteis ou inovações no Condomínio;
- b) Destituição do Síndico, ou de membros do Conselho Consultivo;
- c) Alterações da Convenção ou do Regimento Interno.

Parágrafo 2 - É vedado aos Condôminos votar em assuntos em que tenham particular interesse.

ARTIGO 19 - À Assembléia Geral Ordinária, que se realizará na primeira quinzena do mês de Janeiro de cada ano, compete:

- a) Discutir e votar o Relatório e as Contas do Síndico, com parecer do Conselho Consultivo, relativo ao exercício findo;
- b) Discutir e votar o Orçamento de despesa e receitas para o exercício seguinte, fixando as contribuições para o fundo de reserva;
- c) Discutir e votar resoluções sobre assuntos de interesse geral que lhe forem apresentados;
- d) Fixar ou não, uma ajuda de custo para o Síndico ou determinar a isenção do pagamento da cota de Condomínio, com exceção das extraordinárias;
- e) Eleger com mandato de dois anos, o Síndico e o Sub-Síndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, de preferência entre os que morem no Condomínio.

ARTIGO 20 - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas quando haja assuntos de interesse relevante a discutir e votar, entre outros:

- a) Deliberar nos casos considerados omissos na presente Convenção;
- b) Decidir em grau de recursos os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados, a pedido dos interessados;
- c) Resolver sobre pedidos de reforço de verba ou rateio extraordinário e ainda quanto à realização de obras ou melhoramentos de vulto ou de urgência para o Condomínio;
- d) Destituir, em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada, se houver motivos, o Síndico, Sub-síndico ou membros do Conselho Consultivo, Administradora, designando os seus substitutos.

ARTIGO 21- As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias para todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Bel^ª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (81) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48488-B89E
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.gov.br/>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 366 - III do CPC)
Emol: 3,13 FARPEN: 1,09 FEPJ: 0,99 ISS: 0,16

C Oficial

EUNÁPIO TORRES
OFÍCIO DE NOTAS E 2º REGISTRAL
TEL. 3219-1234
JOÃO PESSOA
PARAIBA

8

Parágrafo Único - Nos 8 (oito) dias subsequentes à realização das Assembléias, o Síndico comunicará a todos os Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as deliberações nelas tomadas.

ARTIGO 22 - Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo, as quais serão assinadas pelos Condôminos presentes, que terão o direito, quando dissidentes, de fazer nelas constar as suas declarações de voto.

Parágrafo 1 - O Livro de Atas, que será registrado no Registro Público, e o de Presença, ficarão sob a guarda do Síndico.

Parágrafo 2 - A ata pode ser lavrada na ocasião ou para lavratura posterior, mas deverá ser aprovada e assinada pelos presentes, depois de lida, na reunião seguinte.

ARTIGO 23 - Se a Assembléia Geral não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, dentro de 15 (quinze) dias após a data que foi convocada, caberá decisão judicial, a requerimento dos interessados.

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 24 - De dois em dois anos, com mandato coincidindo com o do Síndico, será eleito o Conselho Consultivo, composto de 03 (três) membros efetivos e de 03 (três) membros suplentes, os quais escolherão o Presidente, o Vice-Presidente e um Secretário.

Parágrafo 1 - Os membros do Conselho Consultivo, poderão ser reeleitos, mas não receberão prolabore ou isenção de pagamento da cota de Condomínio.

Parágrafo 2 - As reuniões convocadas pelo Presidente, deverão ter a presença mínima de três membros; quando um dos efetivos não puder comparecer, será convocado um dos suplentes.

ARTIGO 25 - Ao Conselho Consultivo compete:

- a) Colaborar com o Síndico na administração do Condomínio e atender às suas consultas;
- b) Resolver os casos de caráter urgente que sejam submetidas à sua apreciação pelo Síndico;
- c) Examinar as contas do Síndico a serem apresentadas à Assembléia Geral e sobre o orçamento anual a ser elaborado pelo Síndico;
- d) Examinar e dar parecer sobre concorrências para obras ou serviços, bem como sobre o Regimento e Regulamentos, que deverão ter sua prévia aprovação;

ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (83) 3276-1234 / Site: www.cunapiotres.com.br

Selo Digital: ANV48489-QH1Q
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.spb.gov.br>

Funcionário: SHÊNIA RAMALHO
João Pessoa - 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 366 - III do CPC)
Emit: 3,13 FARPEN: 1,09 FEP4: 0,63 IBS: 0,16

O Oficial



- e) Opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante o Síndico ou a Assembléia Geral;
- f) Aprovar o nome do Banco ou Instituição Financeira, indicada pelo Síndico, para a manutenção da conta de Fundo de Reserva a que se refere o art. 48 ou de qualquer outra conta em nome do Condomínio;
- g) Aprovar o nome da companhia de seguros para o Condomínio, indicada pelo Síndico e a Administradora do Condomínio, para os serviços de administração e contabilidade;
- h) Opinar nos assuntos pessoais junto ao Síndico e comunicar aos Condôminos;
- i) Autorizar obras de urgência imediata, de natureza imprevista, até o valor correspondente a 20 (vinte) vezes o salário mínimo vigente;
- j) Assinar com o síndico, todos os cheques bancários, contratos, ordem de pagamento e outros documentos em nome do Condomínio;
- k) No caso de renúncia ou demissão do Síndico ou Sub-síndico, designar um dos seus membros para exercer o cargo, até que a Assembléia Geral eleja o seu substituto;
- l) O seu Presidente convocará as Assembléias Gerais, quando não providenciadas pelo Síndico ou quando solicitadas por Condôminos que representem 1/3 (um terço) da totalidade e que sejam julgados justos os motivos da convocação e rubricará o livro de Atas e de Presença às Assembléias.

ARTIGO 26 - O Conselho Consultivo será convocado sempre que necessário por seu Presidente, ou a pedido do Síndico e será regulado por um Regimento Interno.

CAPÍTULO VII - DO SÍNDICO E DO SUB-SÍNDICO E SUAS ATRIBUIÇÕES

ARTIGO 27 - A administração direta do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino, preferencialmente morador do Condomínio, eleito com o mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

ARTIGO 28 - Compete ao Síndico:

- a) Coordenar, fiscalizar e superintender a administração geral do Condomínio, zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, vigilância, segurança e bom nome, de modo a garantir o sossego ou passivamente, em tudo que se referir a seus interesses, com os poderes "AD JUDICIA", podendo constituir advogado para defender os interesses do Condomínio, ouvindo previamente o Conselho Consultivo, inclusive junto aos Bancos, Instituições Financeiras ou Autarquias;



- b) Cumprir e fazer cumprir pelos Condôminos locatários e visitante, a presente Convenção, o Regimento Interno, os Regulamentos em vigor e as deliberações das Assembléias Gerais;
- c) Admitir, punir ou demitir empregados e fixar-lhes a respectiva remuneração obedecendo a Consolidação das Leis do Trabalho e Previdenciárias, evitando o pagamento de horas extras ou pagamento a "autônomos", salvo o estritamente necessário e de acordo com a legislação em vigor, dentro dos recursos orçamentários;
- d) Ordenar qualquer reparo, adquirir o que for necessário à boa conservação do prédio, até o limite das verbas orçamentárias;
- e) Ordenar reparos extraordinários, de natureza inadiável, não previsto no orçamento anual, após sua aprovação pelo Conselho consultivo;
- f) Convocar as Assembléias Gerais;
- g) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;
- h) Ao fim de cada exercício, com a colaboração do Sub-síndico, redigir relatórios de sua atuação, fazer o balanço de suas contas e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte que serão apresentadas à Assembléia Geral, por intermédio do Conselho Consultivo;
- i) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral, e impor e cobrar multas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- j) Receber as cotas de Condomínio devidas por cada Condômino para fazer face às despesas comuns, e efetuar os pagamentos correspondentes, podendo, para tal fim, abrir conta-corrente em Banco de sua confiança, movimentá-la ou encerrá-la, sempre com a assinatura do Presidente do conselho Consultivo ou seu substituto legal;
- k) Submeter à aprovação do Conselho Consultivo o nome de um Banco ou Instituição Bancária para a abertura de conta do Fundo de Reserva que deverá ser movimentada com a sua assinatura e do Presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal;
- l) Remeter mensalmente a cada um dos Condôminos, o extrato de conta do Condomínio, caso não haja administradora;
- m) Comunicar à Assembléia Geral as citações que receber;
- n) Procurar por meios suasórios, dirimir divergências entre Condôminos;
- o) Promover os seguros do Condomínio após aprovação da companhia escolhida pelo Conselho Consultivo e fixação de seu valor pela Assembléia Geral, e assinar os contratos de conservação de máquinas, instalações e outros;



p) Designar, se for o caso, após autorização da assembléia Geral, a firma administradora do Condomínio ou profissionais especializados, cujos atos cabe-lhes fiscalizar, sobretudo os de arrecadação, pagamentos e contábeis;

q) Entregar ao seu sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos, títulos e pertences do Condomínio em seu poder, porque é responsável, inclusive a escrituração contábil em dia e os saldos de contas bancárias e outras devidamente autenticadas;

r) Zelar pelo fiel cumprimento de todas as obrigações das Leis Trabalhistas e Previdenciárias;

s) Controlar e manter em dia o registro de Moradores e respectivas fichas cadastrais.

ARTIGO 29 – Em caso de renúncia, demissão ou destituição do Síndico, a Assembléia Geral elegerá seu substituto, devendo o primeiro continuar no cargo até a posse do novo eleito.

Parágrafo 1 – O novo Síndico exercerá o mandato pelo período restante.

ARTIGO 30 - O Síndico poderá delegar, temporariamente, funções administrativas ao Sub-síndico ou a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

ARTIGO 31 - O Síndico poderá receber, durante o tempo que estiver no exercício de sua função, um pró-labore fixado pela Assembléia Geral Ordinária ou ficará isento do pagamento da cota normal de Condomínio se for Condômino, mas não de outras taxas ou contribuições a que estejam obrigadas todos os Condôminos.

Parágrafo Único - Não será permitido a ambos, nem ao Conselho Consultivo, a concessão de ajudas de custo, de locomoção ou de representação a quem quer que seja, devendo cingir-se ao orçamento aprovado na Assembléia Geral.

ARTIGO 32 - O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou omissão.

ARTIGO 33 - O Síndico submeterá, através do Conselho Consultivo, à aprovação da assembléia Geral, as obras ou reparos de conservação não previstos no orçamento anual, de valor superior a 20 (vinte) vezes o salário mínimo vigente.

ARTIGO 34 - Dos atos do Síndico e Sub-síndico, caberá aos Condôminos recursos para o Conselho Consultivo, em primeira instância e para a Assembléia Geral, em segunda e última instância.



ARTIGO 35 - Findo o mandato, o Síndico e o Sub-síndico aguardarão no posto a posse de seus substitutos, a qual deverá ter lugar dentro 8 (oito) dias subsequentes à eleição.

CAPÍTULO VIII - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.

ARTIGO 36 - São direitos dos Condôminos:

- X** a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a moral, a higiene, a segurança e a solidez do Condomínio, não causem danos ou incômodos aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições desta Convenção, as do Regimento Interno ou Regulamentos vigentes;
- X** b) Usar ou gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso ou gozo pelos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar, em qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico ou Sub-síndico;
- d) Utilizar os serviços da portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas, durante o horário de trabalho;
- e) Comparecer às Assembléias Gerais ou nelas fazer-se representar e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votados;
- f) Denunciar ao Conselho Consultivo ou ao Síndico, qualquer irregularidade que observem;
- g) Representar por procuração legalizada, no máximo 01 (um) Condômino, nas Assembléias;
- h) Recorrer contra atos e decisões do Síndico ao Conselho Consultivo, que se for o caso, os encaminhará à Assembléia;

*** ARTIGO 37** - São deveres dos Condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto as respectivas unidades autônomas, para fins diversos a que se destinam, especialmente, não sendo permitidas sub-locação de qualquer natureza;
- b) Não estender roupas, tapetes ou colocar quaisquer objetos, vasos, plantas, gaiolas, etc., nas janelas, parapeitos, ou peitoris, ou em lugares visíveis do exterior, ou onde estejam expostos ao risco de caírem;

ET Eunápio Torres
1º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa
Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48500-ATVA
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.net.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa - 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
Emol: 3,13 FARPEN: 1,09 PEPJ: 0,83 ISS: 0,16

C Oficial

EUNÁPIO TORRES
TE: 3219-1234
JOÃO PESSOA
PARAIBA

c) Não remover pó de tapetes, cortinas, ou de qualquer coisa que se disperse e se evole para fora das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;

d) Não lançar quaisquer detritos, objetos ou líquido para o exterior das unidades autônomas, nem colocar entulhos de obras, móveis ou qualquer objeto nas partes comuns do Condomínio;

e) Não colocar lixo, detritos, cigarros acesos ou líquidos, etc., nas instalações sanitárias;

f) Não mudar a forma da fachada externa e não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas, previamente aprovadas como tipo no Condomínio, pelo Conselho Consultivo;

g) Não colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros;

h) Não permitir que sejam impedidas as partes comuns do Condomínio, com a colocação de objetos de qualquer natureza;

i) Não colocar toldos, grades em janelas ou varandas, nem aparelhos de ar condicionado sem o prévio consentimento do Conselho Consultivo, obedecidas, nestes casos, as condições gerais determinadas como modelo, isto é, desenho, cor, etc., já anteriormente aprovados, devendo ser recomposto o local da instalação imediatamente após a retirada do aparelho ou objeto;

j) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do Condomínio com peso superior a 250 (duzentos e cinquenta) quilos por metro quadrado;

k) Contribuir para as despesas comuns do Edifício, inclusive taxas de água e esgoto, determinadas pela Assembléia Geral, na proporção das respectivas frações determinadas no coeficiente de proporcionalidade, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos;

l) Permitir ingresso do Síndico ou de preposto deste em sua unidade autônoma, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à higiene, segurança e estrutura geral do Condomínio ou necessário à efetuação de serviços ou reparos em tubulações da própria unidade autônoma, das vizinhas ou superiores;

m) Contribuir para o custeio de obras, para seguro coletivo contra incêndio, inclusive das partes comuns, de responsabilidade contra terceiros e de acidente dos empregados e de despesas extraordinárias aprovadas pela Assembléia Geral, na forma que for estabelecida e na proporção das respectivas frações;

n) Comunicar imediatamente ao Síndico, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

ET Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (83) 9219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48499-06E3
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tpb.jus.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
E-mel: 3.13 FARPEN: 1,08 FEPJ: 0,63 IBS: 0,16

C Oficial



- o) Dar ciência ao Síndico, da locação, cessão ou venda de sua unidade autônoma;
- p) Preencher as fichas de Registro de Morador de todos os ocupantes de sua unidade autônoma;
- q) Mandar reparar por sua conta e risco, qualquer dano que seus dependentes, prepostos, locatários ou visitantes causem ao Condomínio;
- r) Responsabilizar-se pelas chaves de entradas do Condomínio, não cedendo a pessoas estranhas.

ARTIGO 38 - As reparações das instalações internas de água, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma, serão feitas, até as linhas-tronco, por conta do respectivo Condômino e/ou proprietário.

Parágrafo Único - Quando as reparações atingirem as coisas comuns, não poderão ser feitas sem prévio consentimento do Síndico, que não o negará se não afetarem a segurança do Condomínio ou de unidades de outro Condômino.

ARTIGO 39 - Nos casos de infiltração verificada nas paredes, tetos ou assoalhos do Condomínio, proveniente de água oriunda das colunas gerais do prédio, a responsabilidade do Condomínio na reparação dos danos causados, circunscreve-se ao conserto por substituição das canalizações pertencentes ao Condomínio e à reparação das partes afetadas (tetos, paredes ou assoalhos) com acabamento idêntico ao constante nas especificações iniciais de construção do prédio. Quando as partes atingidas tenham sofrido pintura ou qualquer tipo de revestimento especial fora daquelas especificações, sua restauração ficará a cargo do proprietário danificado.

Parágrafo 1 - Quando se verificar infiltrações provenientes de banheiros, cozinhas, tanques de lavar roupa, etc., de outra unidade, cabe ao proprietário deste último mandar eliminar, imediatamente, não só as causas respectivas, como reparar os danos causados ao Condomínio ou a outras unidades autônomas

Parágrafo 2 - Se o responsável não mandar executar os reparos necessários, o Síndico o fará, cobrando todas as despesas ao faltoso, podendo recorrer à cobrança executiva se não atendido o pagamento.

ARTIGO 40 - O Condomínio é destinado a fins única e exclusivamente residenciais, pelo que é vedado a todos os Condôminos a utilização, quer das partes autônomas, quer das partes comuns, para qualquer outra finalidade.

ARTIGO 41 - Os Condôminos só poderão alterar a disposição interna das unidades, com autorização expressa do Síndico, que ouvirá, previamente, o Conselho Consultivo.



ARTIGO 42 – Cachorro e outros animais domésticos de qualquer porte (salvo aves de canto suave), não serão tolerados, sendo proibido, sob qualquer das áreas comuns do Condomínio.

CAPÍTULO IX - RATEIO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS

ARTIGO 43 - Constituem despesas comuns do Condomínio, as que se referem:

- a) Aos ordenados dos empregados, uniformes e as contribuições previdenciárias e as demais previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT);
- b) A conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns;
- c) Aos prêmios de seguro e riscos diversos e de responsabilidade contra terceiros, do Condomínio e de acidentes de trabalho dos empregados;
- d) Aos impostos, ao foro, às taxas, aos emolumentos, honorários advocatícios e custas judiciais da defesa dos interesses do Condomínio e a quaisquer outros encargos que recaiam, englobadamente, sobre o Condomínio;
- e) A ajuda de custo do Síndico se por ventura existir;
- f) Ao consumo de força elétrica para as bombas e quaisquer outros aparelhos elétricos do Condomínio, bem como para iluminação das partes comuns do Condomínio;
- g) A administração do Condomínio, inclusive os pagamentos a terceiros para a cobrança das cotas de Condomínio;
- h) As taxas relativas à luz da moradia dos empregados;
- i) as despesas da conservação das calçadas.

ARTIGO 44 - Compete à Assembléia Geral fixar o orçamento anual das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrer para o respectivo custeio, nos prazos e forma estabelecidos, de acordo com a fração ideal especificada no quadro V (Informações Gerais), do documento “Informações para Arquivo no Registro de Imóveis”, inclusive com a cota do Fundo de Reserva.

Parágrafo Único – Nos casos em que o condômino possuir vaga(s) na garagem, além da prevista inicialmente, não lhe será acrescido ônus na respectiva quota de rateio das despesas condominiais.

ARTIGO 45 – Serão igualmente, imediatamente rateadas em proporções das respectivas frações dos avos, na forma descrita no artigo anterior entre os

ET Eunápio Torres
1º SERVIÇO NOTARIAL & 2º REGISTRAL

Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa - PB
Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48497-D0GS
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.gov.br/>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
Eml: 3,13 FARPEN: 1,09 FEAUJ: 0,63 IRS: 0,16

16
OFÍCIO DE NOTAS E 2º REGISTRAL
EUNÁPIO TORRES
TEL. 3219-1234
JOÃO PESSOA
PARAIBA

Condôminos, as despesas extraordinárias ou os déficits que houver, devendo ser pagas nos prazos e na forma que a Assembléia Geral determinar.

ARTIGO 46 – Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas quer der causa.

Parágrafo Único - O disposto neste arquivo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio, ou a terceiros, pela omissão do Condômino nas execuções de trabalhos ou reparos de sua unidade autônoma, bem como durante as mudanças.

ARTIGO 47 - A Assembléia Geral Ordinária determinará a forma e as datas do recolhimento das cotas de Condomínio e para o Fundo de Reserva.

CAPÍTULO X – DO FUNDO DE RESERVA

ARTIGO 48 – Será instituído um Fundo de Reserva para atender, única e exclusivamente as despesas extraordinárias de conservação e de melhorias no Condomínio e outras de emergência não prevista no orçamento anual.

Parágrafo 1 - A Assembléia Geral estabelecerá a importância da contribuição de cada Condômino para a formação do Fundo de Reserva.

Parágrafo 2 - O depósito em caderneta de poupança ou a compra de letras de câmbio, ações ou aplicações em investimentos, deverão ser previamente autorizadas pela Assembléia Geral.

ARTIGO 49 - Serão obrigatoriamente levados ao Fundo de Reserva :

- a) As importâncias recebidas como juros de títulos havidos pelo Condomínio ou provenientes da venda destes;
- b) As importâncias das contribuições ordinárias ou extraordinárias cobradas após passados 30 (trinta) dias do final do exercício a que se disserem respeito;
- c) Quaisquer outras quantias que não tenham sido previstas como receita ordinária no orçamento anual ou votadas em Assembléia Geral com finalidade específica.

ARTIGO 50 - As cotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva serão mantidas, em conta separada, num Banco ou instituição bancária, escolhido pelo Síndico, com aprovação da Assembléia Geral. Esta conta só poderá ser movimentada com autorização do Conselho Consultivo, devendo os cheques ser assinados pelo Síndico e pelo presidente daquele Conselho ou pelo seu substituto legal.

ARTIGO 51 - Em caso de emergência, o Síndico, previamente autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá realizar despesas ordinárias, até que seja possível sua reposição com fundos específicos.

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com

Selo Digital: ANV48496-8J59
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tpa.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 365 - III do CPC)
Emol: 3,13 FARPEN: 1,09 FEE: 0,83 ISS: 0,18

Oficial



Parágrafo Único - Igualmente no caso de obras de reparação, inadiáveis para as quais não haja verba própria e que possam causar danos de vulto ou por em perigo a higiene, segurança ou a solidez do Condomínio, após obter a aprovação do Conselho Consultivo, poderá recorrer ao Fundo de Reserva para procedimentos indispensáveis, observando a letra "i" do artigo 25, e convocando, logo após, a Assembléia Geral para conceder recursos específicos.

CAPÍTULO XI – DAS PENALIDADES

ARTIGO 52 – a Assembléia Geral fixará a percentagem e o modo de cobrança dos juros a que obrigatoriamente estão sujeitos os Condôminos que deixem de efetuar o pagamento de suas contribuições dentro dos prazos estabelecidos, assim como a importância das multas que entende dever estabelecer pelos mesmos motivos ou dos descontos que devam ser concedidos nos casos de antecipação ou pontualidade nos pagamentos.

ARTIGO 53 - Se qualquer Condômino se atrasar no pagamento das respectivas multas por período superior a um mês, o Síndico, após autorização do Conselho Consultivo, promoverá contra o faltoso, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, ação judicial para cobrar valor de seu débito, acrescido dos juros de 10 % ao mês, das custas judiciais e honorários de advogado e, nos casos de mora, aplicar-se-á, também, a correção monetária pelos índices oficiais.

ARTIGO 54 - Além das penas cominadas em lei, ficam, ainda, sujeitos à multa os Condôminos que deliberada ou insistentemente perturbem o uso das partes comuns, os que derem causa a despesas e os que transgredirem os dispositivos da presente Convenção, do Regimento Interno e Regulamento em vigor, sem prejuízos das consequências civis ou criminais resultantes de seu ato.

Parágrafo Único – A Assembléia Geral fixará os valores das multas a serem cobradas para cada tipo de transgressão.

CAPÍTULO XII - DOS SEGUROS

ARTIGO 55 - O Condomínio será segurado contra incêndio e quaisquer outros riscos que a lei imponha, seguro a ser contratado com empresas de seguros devidamente aprovadas em Assembléia Geral, discriminando-se na apólice o valor segurado correspondente a cada unidade autônoma.

ARTIGO 56 - O Condômino que desejar aumentar o seguro de sua unidade autônoma, poderá fazê-lo individualmente e às suas expensas.



ARTIGO 57 - Na ocorrência de sinistro do qual resulte a destruição total ou de mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembléia Geral se reunirá dentro de quinze dias e elegerá uma comissão de três Condôminos investida de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia;
- b) Promover os estudos necessários e a abertura da concorrência para a construção do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros, repartições públicas, etc.;

Parágrafo 1 - Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os Condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais.

Parágrafo 2 - Os Condôminos que se recusarem a contribuir para o término da construção do Condomínio, deverão ceder aos demais Condôminos, os seus direitos na forma da lei.

ARTIGO 58 - Pela maioria (metade mais uma) das frações ideais do terreno, poderá a Assembléia deliberar que o Condomínio não seja reconstruído caso em que autorizará a venda do terreno, compartilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DAS TRANSITÓRIAS

ARTIGO 59 - Até posterior deliberação mantém-se a seguinte forma de prazo de pagamento das cotas condominiais acrescido porém do Fundo de Reserva; as cotas condominiais deverão ser pagas até o dia 28 do mês em cobrança. Após esse prazo o pagamento estará sujeito à multa de 10 % (dez por cento) acrescidos de correção monetária, fixada por índices oficiais.

ARTIGO 60 - Os Condôminos abdicam, voluntária e irrevogavelmente dos direitos que lhes assegura a lei para a compra de outras unidades autônomas do Condomínio, podendo cada um vender, livremente, aquelas e aqueles de que seja proprietário, sem consultar os demais.

ARTIGO 61 - Nos casos de alienação, locação ou cedência, a qualquer título, de direito de uso de suas unidades a terceiros, os Condôminos comprometem-se fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular de direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos da Convenção, do Regimento Interno e Regulamento do Condomínio, sob pena da nulidade da transação e de incorrer o Condômino infrator em multa equivalente a 10 (dez) salários mínimos.

Be Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro, 300 - Alipiano / João Pessoa - PB
Telefone: (81) 3113-1234 / Site: www.eunapio.com.br

ET Eunápio Torres
e serviço notarial e registral

Selo Digital: ANV48494-FZQD
Consulte a autenticidade em <https://se.org.br/ver>
Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa - 28 de Novembro de 2023

Confirmando que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 366 - III do CPC)
Eml: 313 FARPEN: 1.09.FEP.J.0.63 IBS: 0.16

OFÍCIO DE REGISTRAL
EUNÁPIO TORRES
JOÃO PESSOA - PARAÍBA
TEL: 3219-1234



Parágrafo Único - Nenhuma unidade autônoma poderá ser vendida ou por qualquer motivo alienada, sob pena de nulidade de pleno direito, sem que o proprietário ou Condômino equiparado, esteja quites com suas obrigações para com o Condomínio.

ARTIGO 62 - O exercício administrativo e financeiro do Condomínio é contado do dia 01 de Janeiro a 31 de Dezembro de cada ano.

ARTIGO 63 - A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga todos os Condôminos, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular e somente pode ser modificada pelo voto de três quartos dos que forem ao tempo da alteração.

ARTIGO 64 - o Condomínio não é responsável por qualquer roubo ou acidente de incêndio no Condomínio e partes comuns, devendo seus proprietários e moradores conservar sempre fechadas suas portas. O porteiro (zelador) como preposto do Síndico, deverá zelar pelo fiel cumprimento desta Convenção, Regimento Interno e outros, sendo responsável pela fiscalização geral visando o bom nome e respeito do Condomínio, inclusive no que se referir à segurança, moralidade, higiene, limpeza, conservação e a disciplina dos empregados.

Parágrafo Único - O Regimento Interno do Condomínio, aprovado em Assembléia, complementará esta Convenção.

ARTIGO 65 - Fica eleito o foro desta cidade para quaisquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus dispositivos.

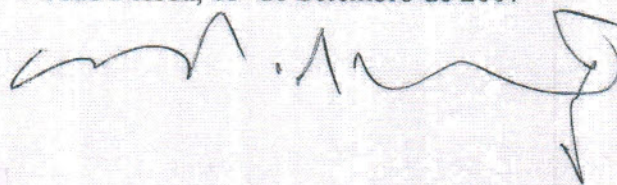
ARTIGO 66 - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pela lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 e legislação subsequente.

ARTIGO 67 - Assinada a Convenção pelos Condôminos que representem, pelo menos dois terços do Condomínio, será efetuado seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Após seu registro, uma cópia desta Convenção será distribuída a cada Condômino.

E por todo o exposto estarem justos e acordados no que concerne aos direitos e obrigações constantes das cláusulas supra retro-mencionadas, assinam a presente Convenção, para que produza seus devidos efeitos de direito.

João Pessoa, 03 de Setembro de 2007



ET Eunápio Torres
1º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL

Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa-PB
Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48493-BV9D
Consulte a autenticidade em <https://selodigital.torrespb.com.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 385 - III do CPC)
Emol: 3,13 FARPEN: 1,09 FENJ: 0,83 ISS: 0,16

Oficial



2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 (Zona Norte)
 João Pessoa - Paraíba

Prenot. no Prot. 1.º sob o n.º 123220 pag. 130
 Averbado no Livro 2-6 às fls. 281
 Sob o n.º de ordem Av. 3227
 João Pessoa, 18 de 10 de 2007
 O Oficial Marysuelly

ET Eunápio Torres
 6.º SERVIÇO NOTARIAL E 2.º REGISTRAL

Bel.ª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
 Tabeliã Oficial do Registro de Imóveis

Bel.ª Maria de Lourdes Coutinho Torres de Freitas
 Bel.ª Francisco Evangelista de Freitas Júnior
 Substitutos

Av. Com. Renato Ribeiro Coutinho n.º 300
 Altiplano Cabo Branco

ET Eunápio Torres
 6.º SERVIÇO NOTARIAL E 2.º REGISTRAL

Bel.ª Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
 Rua Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano / João Pessoa - Paraíba
 Telefone: (83) 3219-1234 / Site: www.eunapiotorres.com.br

Selo Digital: ANV48492-ZUQQ
 Consulte a autenticidade em <https://selodigital.tpb.jus.br>

Funcionário: SHENIA RAMALHO
 João Pessoa, 29 de Novembro de 2023

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original que me foi exibido. Dou fé (Art. 368 - III do CPC)
 Emissão: 3,13 FARPEN: 1,08 RPPJ: 0,83 ISS: 0,16

O Oficial Shenia Ramalho

EUNÁPIO TORRES
 6.º OFÍCIO NOTARIAL E 2.º REGISTRAL
 TEL. 3219-1234
 JOÃO PESSOA
 PARAÍBA



DECLARAÇÃO

Declaramos para os devidos fins, que o Condomínio do Edifício TAMBAÚ HOME SERVICE, situado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, 188 – Tambaú - João Pessoa/PB, possui 74 (setenta e quatro) vagas de garagem cobertas situadas nos pavimentos semi-subsolo e térreo, com a seguinte distribuição: 01 (uma) vaga para cada unidade autônoma de nº 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 203, 204, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 606, 607, 608, 701, 702, 703, 706, 707, 708, 801, 802, 804, 806, 807, 808, Sala 06 ; 02 (duas) vagas para cada unidade autônoma de nº 202, 205, 405, 604, 605, 704, 705, 803, 805.

João Pessoa, 03 de Setembro de 2007



CONOL CONSTRUTORA NORTE SUL LTDA.