

01
Ilma. Sra. Oficiala do 2º Serviço Registral Imobiliário - Paulista/PE

MULT TÉCNICA ENGENHARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 02.334.619/0001-68, com sede na avenida João de Barros, nº 1261, sala 203, no bairro do Espinheiro, na cidade do Recife/PE, representada por seu sócio, Mário Fernandes de Oliveira, brasileiro, casado, empresário, identidade nº 1.490.822-SSP/PE e C.P.F. sob o nº 380.908.724-68, residente na rua Luis de Faria Barbosa, nº 36, apart. 1902, no bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife/PE, vem à presença de Vossa Senhoria, na qualidade de proprietária do imóvel denominado de **ÁREA 1-C**, da Propriedade Pontinha, no bairro de Maria Farinha, nesta cidade do Paulista/PE, bem como na qualidade de incorporadora e construtora do empreendimento imobiliário denominado "**MARIA FARINHA FLATS RESIDENCE**", situado na avenida Nivaldo Pinto Lobo, s/nº, a ser edificado no imóvel acima mencionado, objeto da **matrícula nº 8649**, dessa 2ª Serventia Registral Imobiliária, cuja descrição consta do memorial descritivo em anexo; **requerer que seja procedido o registro e arquivamento do memorial de incorporação do referido empreendimento**, para os fins que dispõe o art. 32, da Lei Federal nº 4.591/64.

A requerente declara ainda, por seu representante legal, que a presente incorporação sujeitar-se-á ao **regime de afetação**, conforme dispõe o art. 31-A e seguintes, da Lei nº 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004.

Nestes termos pede deferimento,

Paulista/PE, 24 de Julho de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIO FERNANDES DE OLIVEIRA
Data: 14/08/2023 09:03:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MULT TÉCNICA ENGENHARIA LTDA.
Mário Fernandes de Oliveira

Memorial Descritivo – Maria Farinha Flats Residence

1. DA INCORPORADORA

MULT TÉCNICA ENGENHARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 02.334.619/0001-68, com sede na avenida João de Barros, nº 1261, sala 203, no bairro do Espinheiro, na cidade do Recife/PE, representada por seu sócio, Mário Fernandes de Oliveira, brasileiro, casado, empresário, identidade nº 1.490.822-SSP/PE e C.P.F. sob o nº 380.908.724-68, residente na rua Luis de Faria Barbosa, nº 36, apart. 1902, no bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife/PE.

2. PROJETO ARQUITETÔNICO, ESTRUTURAL E INSTALAÇÕES

O projeto arquitetônico do empreendimento é de autoria do arquiteto Anderson de Arruda Vespasiano Borges - CAU/PE A874191. O projeto estrutural foi realizado pelo engenheiro Gamal Asfura - CREA 16973/PE. Os projetos de instalações elétricas de baixa tensão e telefonia foram realizados pela técnica em eletrotécnica, Jhene Paula Ferreira - CFT nº 06263214414. Os projetos de instalações hidrossanitárias e gás foram realizados pelo engenheiro Michel Vilela Barbosa - CREA 57412/PE. O projeto de prevenção e combate a incêndio foi realizado pelo engenheiro civil e segurança do trabalho Helder Carlos da Silva Júnior - CREA PE057311. A responsabilidade pela execução da obra é atribuída ao engenheiro Celso Stamford Gaspar - CREA 21431 D/PE.

3. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto V01, de coordenadas N 9.131.985,89m e E 297.542,52m; deste segue com azimute de 171°42'11" por uma distância de 24,52m, até o ponto V02, de coordenadas N 9.131.961,63m e E 297.546,06m; deste segue com azimute de 170°19'58" por uma distância de 35,46m, até o ponto V03, de coordenadas N 9.131.926,67m e E 297.552,01m; deste segue com azimute de 167°56'47" por uma distância de 16,59m, até o ponto V04, de coordenadas N 9.131.910,45m e E 297.555,48m; deste segue com azimute de 168°49'05" por uma distância de 36,33m, até o ponto V05, de coordenadas N 9.131.874,81m e E 297.562,52m; deste segue com azimute de 170°17'15" por uma distância de 21,96m, até o ponto V06, de coordenadas N 9.131.853,16m e E 297.566,23m; deste segue confrontando com a propriedade de RODOLFO FERREIRA LIMA, com azimute de 262°44'46" por uma distância de 85,00m, até o ponto V07, de coordenadas N 9.131.842,43m e E 297.481,91m; deste segue com azimute de 259°37'34" por uma distância de 16,59m, até o ponto V08, de coordenadas N 9.131.839,44m e E 297.465,59m; deste segue confrontando com a propriedade de Rua sem saída, com azimute de 358°04'40" por uma distância de 21,47m, até o ponto V09, de coordenadas N 9.131.860,90m e E 297.464,87m; deste segue com azimute de 2°06'22" por uma distância de 17,84m, até o ponto V10, de coordenadas N 9.131.878,72m e E 297.465,52m;



deste segue com azimute de 265°19'45" por uma distância de 54,69m, até o ponto V11, de coordenadas N 9.131.874,27m e E 297.411,02m; deste segue com azimute de 353°33'41" por uma distância de 0,36m, até o ponto V12, de coordenadas N 9.131.874,63m e E 297.410,98m; deste segue com azimute de 288°33'38" por uma distância de 3,55m, até o ponto V13, de coordenadas N 9.131.875,76m e E 297.407,61m; deste segue com azimute de 283°43'41" por uma distância de 4,73m, até o ponto V14, de coordenadas N 9.131.876,88m e E 297.403,02m; deste segue com azimute de 260°36'15" por uma distância de 3,00m, até o ponto V15, de coordenadas N 9.131.876,39m e E 297.400,05m; deste segue com azimute de 244°55'00" por uma distância de 2,70m, até o ponto V16, de coordenadas N 9.131.875,25m e E 297.397,61m; deste segue com azimute de 224°00'15" por uma distância de 2,66m, até o ponto V17, de coordenadas N 9.131.873,33m e E 297.395,76m; deste segue com azimute de 238°30'02" por uma distância de 0,41m, até o ponto V18, de coordenadas N 9.131.873,12m e E 297.395,41m; deste segue com azimute de 265°34'32,7" por uma distância de 24,20m, até o ponto V19, de coordenadas N 9.131.871,25m e E 297.371,28m; deste segue com azimute de 309°04'12" por uma distância de 7,50m, até o ponto V20, de coordenadas N 9.131.875,98m e E 297.365,46m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA NIVALDO PINTO LOBO, com azimute de 55°52'26" por uma distância de 17,93m, até o ponto V21, de coordenadas N 9.131.886,04m e E 297.380,31m; deste segue com azimute de 56°02'38" por uma distância de 12,55m, até o ponto V22, de coordenadas N 9.131.893,05m e E 297.390,72m; deste segue com azimute de 46°30'15" por uma distância de 7,67m, até o ponto V23, de coordenadas N 9.131.898,33m e E 297.396,28m; deste segue com azimute de 37°13'07" por uma distância de 7,36m, até o ponto V24, de coordenadas N 9.131.904,19m e E 297.400,73m; deste segue confrontando com a propriedade de N° 362, com azimute de 81°54'38" por uma distância de 66,73m, até o ponto V25, de coordenadas N 9.131.913,58m e E 297.466,80m; deste segue com azimute de 350°31'53" por uma distância de 35,99m, até o ponto V26, de coordenadas N 9.131.949,08m e E 297.460,88m; deste segue com azimute de 263°02'44" por uma distância de 34,27m, até o ponto V27, de coordenadas N 9.131.944,93m e E 297.426,85m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA NIVALDO PINTO LOBO, com azimute de 5°18'15" por uma distância de 23,26m, até o ponto V28, de coordenadas N 9.131.968,08m e E 297.429,00m; deste segue com azimute de 8°54'21" por uma distância de 12,32m, até o ponto V29, de coordenadas N 9.131.980,25m e E 297.430,91m; deste segue confrontando com a propriedade de ALOYSIO DO AMARAL CORRÊIA DE ARAUJO, com azimute de 79°56'30" por uma distância de 20,01m, até o ponto V30, de coordenadas N 9.131.983,75m e E 297.450,61m; deste segue com azimute de 81°00'26" por uma distância de 51,71m, até o ponto V31, de coordenadas N 9.131.991,83m e E 297.501,69m; deste segue confrontando com a propriedade de LUIZA CORREA DE ARAÚJO, com azimute de 81°22'34" por uma distância de 39,55m, até o ponto V32, de coordenadas N 9.131.997,76m e E 297.540,79m; deste segue confrontando com a propriedade de AVENIDA JOÃO FONSECA DE ALBUQUERQUE, com azimute de 171°42'11" por uma distância de 12,00m, até o ponto V01, onde teve início essa descrição.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 33 WGr, tendo como Datum o

SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

4. DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento imobiliário denominado "**MARIA FARINHA FLATS RESIDENCE**", situado na avenida Nivaldo Pinto Lobo, s/nº, será edificado na Área 1-C, da Propriedade Pontinha, localizada no bairro de Maria Farinha, na cidade do Paulista/PE, terá finalidade residencial e hoteleira, sendo constituído por 01 (um) pavimento térreo geral e por 04 (quatro) blocos arquitetônicos, denominados **Blocos A, B, C e D**, com um total de 280 (duzentas e oitenta) unidades residenciais autônomas, uma área real global de 20.094,67m², sendo 15.558,20m² de área real privativa e 4.536,47m² de área real de uso comum de divisão proporcional, conforme normas da ABNT/NBR nº 12.721/2005.

O PAVIMENTO TÉRREO GERAL será composto por: entrada e saída de veículos e pedestres pela avenida Nivaldo Pinto Lobo, guarita com WC, recepção, estar com WC PCD feminino e WC masculino, entrada e saída de veículos pela via de acesso a ser doada ao município do Paulista, denominada Rua Projetada, para uso de acesso exclusivo ao restaurante, guarita com WC, central de gás (com capacidade total para 16 cilindros P190), locais para o lixo (com 6 containers com capacidade de 1.200litros, com ponto de água, luz e esgoto), local destinado à ETE, reservatório inferior + reserva de incêndio (capacidade de 660.000 litros + 30.000 litros, respectivamente, totalizando 690.000 litros), apoio campos e WC feminino e WC masculino, 02 (duas) piscinas de adultos, 01 (uma) piscina infantil, 01 (uma) prainha, 01 (uma) hidro, apoio das piscinas (com balcão, churrasqueira, WC feminino e WC masculino, 02 (dois) chuveirões), 280 vagas de estacionamento para veículos de passeio de porte médio, sendo 05 vagas PNE, destinadas para os moradores, e 15 vagas de estacionamento para veículos de passeio de porte médio, sendo 01 vaga PNE, destinadas para os visitantes, totalizando 295 vagas de estacionamento no empreendimento.

O bloco denominado de "**BLOCO A**", será composto por 09 (nove) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO, 08 (oito) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º pavimento tipo, e uma COBERTA. O PAVIMENTO TÉRREO será composto por um espaço para administração, WC da administração, almoxarifado, recepção funcionários, vestiários masculino e feminino, sala de estar/refeitório funcionários, depósito, coworking, WC feminino e masculino, loja de conveniência, rouparia, hall externo, lavanderia, sala de reunião condomínio com WC feminino e masculino, circulação, hall, shaft, escada de acesso aos pavimentos superiores e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 8º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708,

localizados no 7º pavimento tipo, e, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, totalizando 64 (sessenta e quatro) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 shaft, hall, escada e dois elevadores; a COBERTA será composta por hall, escada, casa de máquinas.

O bloco denominado de "BLOCO B", será composto por 10 (dez) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO e 09 (nove) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º pavimento tipo, e uma COBERTA. O PAVIMENTO TÉRREO será composto por uma área gourmet com uma copa suja / copa limpa, e WC feminino e WC masculino, salão de festas com uma copa suja / copa limpa, e WC feminino e masculino, hall externo, circulação, hall, shaft, escada e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 9º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, e, 901, 902, 903, 904, 805, 906, 907 e 908, localizados no 9º pavimento tipo, totalizando 72 (setenta e dois) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 shaft, hall, escada e dois elevadores; a COBERTA será composta por hall, escada, casa de máquinas.

O bloco denominado de "BLOCO C" será composto por 10 (dez) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO e 09 (nove) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º pavimento tipo, e uma COBERTA. O PAVIMENTO TÉRREO será composto por espaço para brinquedoteca, salão de jogos com WC feminino e masculino, estar/relax, chuveirão, sauna, sala de massagem, depósito, WC feminino e WC masculino, área fitness/wellness, hall externo, circulação, hall, shaft, escada e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 9º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, e, 901, 902, 903, 904, 805, 906, 907 e 908, localizados no 9º pavimento tipo, totalizando 72 (setenta e dois) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 shaft, hall, escada e dois elevadores.

O bloco denominado de "BLOCO D" será composto por 10 (dez) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO e 09 (nove) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º pavimento tipo, o PAVIMENTO TÉRREO será composto por espaço para cozinha/restaurante e café com WC feminino e WC masculino, circulação, copa, restaurante com WC feminino e WC masculino, hall externo, hall, shaft, escada e dois elevadores; os PAVIMENTOS



TIPO, do 1º ao 9º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, e, 901, 902, 903, 904, 805, 906, 907 e 908, localizados no 9º pavimento tipo, totalizando 72 (setenta e dois) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 *shaft*, hall, escada e dois elevadores; a COBERTA será composta por hall, escada, casa de máquinas.

O abastecimento de água será através da concessionária local, conforme projeto aprovado ou perfuração de poço artesiano devidamente aprovado pelo órgão competente. Será instalado em suas dependências um sistema de água pressurizado de caráter permanente e perpétuo, sendo que o condomínio deverá ter, como regra obrigatória, a responsabilidade integral de sua manutenção preventiva e corretiva.

O fornecimento de energia elétrica será através da concessionária local, conforme projeto aprovado.

O sistema final de esgoto será constituído por uma Estação de Tratamento de Esgoto - ETE, de caráter permanente e perpétuo, sendo que o condomínio deverá ter, como regra obrigatória, a responsabilidade integral de sua manutenção preventiva e corretiva.

O fornecimento de gás será por botijões de gás ou central de gás, distribuído por concessionárias locais, conforme projeto.

A coleta interna do lixo será feita pelo condomínio e armazenada em lixeira, conforme projeto aprovado.

5. HISTÓRICO DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE

A incorporadora, Mult Técnica Engenharia Ltda., já qualificada, é proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, conforme matrícula imobiliária nº 8649, do 2º Serviço Registral Imobiliário da cidade do Paulista/PE. Para tanto a incorporadora anexa, ao presente, o histórico vintenário do terreno onde será edificado o “Maria Farinha Flats Residence”, através de certidões expedidas pelas Serventias Registrais Imobiliárias da cidade do Paulista/PE.

6. DESCRIÇÃO DA UNIDADES IMOBILIÁRIAS

As unidades habitacionais autônomas integrantes do “MARIA FARINHA FLATS RESIDENCE”, serão caracterizadas como sendo unidades “TIPO 1”, correspondentes às unidades com as terminações 01, 04, 05 e 08, e as unidades

“TIPO 2”, correspondentes às unidades com as terminações, 02, 03, 06 e 07. **Os apartamentos “TIPO 1” possuirão a seguinte descrição:** varanda com acesso pela sala e pela cozinha, com balcão, sala de estar, circulação, BWC social, 02 quartos sociais, sendo um suíte, cozinha/área de serviço, com direito a uma vaga, de uso rotativo, para estacionamento de veículo de passeio de porte médio; com uma área privativa real de 51,32m², e área de uso comum de divisão proporcional de 14,96m², perfazendo uma área total real de 66,28m², e uma fração ideal de 0,0032986, conforme normas da ABNT/NBR nº 12.721/2005. **Os apartamentos “TIPO 2” possuirão a seguinte descrição:** varanda com acesso pela sala e pela cozinha, com balcão, sala de estar, circulação, BWC social, 03 quartos sociais, sendo um suíte, cozinha/área de serviço, com uma área privativa real de 59,81m², e área de uso comum de divisão proporcional de 17,44m², perfazendo uma área total real de 77,25m², e uma fração ideal de 0,0038443, conforme normas da ABNT/NBR nº 12.721/2005.

7. DAS LOCALIZAÇÕES DOS BLOCOS E DAS UNIDADES

Considerando o observador olhando para o empreendimento, a partir do acesso existente na avenida Nivaldo Pinto Lobo, os quatro blocos do empreendimento encontram-se localizados mais ao fundo do terreno, sendo o Bloco A o primeiro bloco do lado direito, seguido à esquerda pelo Bloco B. O Bloco C fica localizado à esquerda da área da piscina do empreendimento, seguido à esquerda pelo Bloco D.

Estando o observador na circulação dos pavimentos tipo, dos Blocos A e B, após sair dos elevadores, as unidades com terminação “01” serão as primeiras unidades, localizadas à esquerda do observador, seguidas, no sentido horário, das unidades com as terminações “02”, “03”, “04”, “05”, “06”, “07” e “08”.

Encontrando-se, o observador, na circulação dos pavimentos tipo, dos Blocos C e D, após sair dos elevadores, as unidades com terminação “01” serão as primeiras unidades, localizadas à direita do observador, seguidas, no sentido anti-horário, das unidades com as terminações “02”, “03”, “04”, “05”, “06”, “07” e “08”.

8. DO ESTACIONAMENTO

O estacionamento será localizado no pavimento térreo geral do empreendimento, e será composto por um total de 295 (duzentas e noventa e cinco) vagas para veículos de passeio de porte médio, numeradas de 01 a 295, sendo destinadas aos moradores 280 (duzentas e oitenta) vagas, das quais 05 vagas são para PCD (vagas nºs. 99, 100, 115, 127 e 128), e 15 (quinze) vagas destinadas aos visitantes, numeradas de 83 a 97, das quais 01 vaga será destinada para PCD (vaga nº 97).

As vagas serão utilizadas em sistema “rotativo”, sem vinculação de vagas a apartamentos, sendo certo que os locais para estacionamento e guarda são para veículos automóveis de passeio, de porte médio e alguns poderão ter seu acesso mais difícil que outros, eis porque fica estabelecida, desde já, a exclusão prévia de direito de reclamação ou exigência local de melhor acesso.



9. DESTAQUE DE ÁREA PARA DESMEMBRAMENTO FUTURO

O empreendimento Maria Farinha Flats Residence, será edificado em uma parcela do imóvel objeto da matrícula nº 8649, do 2º Serviço Registral Imobiliário da cidade do Paulista/PE, denominado de ÁREA 1-C, da Propriedade Pontinha, localizada no bairro de Maria Farinha, na mencionada cidade do Paulista/PE, tendo em vista que uma outra parcela da referida Área 1-C será desmembrada para doação ao Município do Paulista, cuja parcela a ser doada possui a seguinte descrição, conforme memorial descritivo, a seguir transcrito: ÁREA(m²): 1.335,24. PERÍMETRO (m): 250,63. LIMITES E CONFRONTAÇÕES - NORTE: Imóveis nºs. 11.929 e 11.991. SUL: Área 1-C (Maria Farinha Flats Residence). LESTE: Avenida João Fonseca de Albuquerque. OESTE: Avenida Nivaldo Pinto Lobo. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-29, de coordenadas N 9.131.980,049m e E 297.430,911m; deste segue confrontando com Nº 11.929 no quadrante Noroeste, com azimute de 79°56'30,01" por uma distância de 20,01m até o vértice V-30, de coordenadas N 9.131.983,543m e E 297.450,611m; deste segue confrontando com Nº 11.929 no quadrante Noroeste, com azimute de 81°00'25,76" por uma distância de 51,71m até o vértice V-31, de coordenadas N 9.131.991,627m e E 297.501,689m; deste segue confrontando com Nº 11.991 no quadrante Noroeste, com azimute de 81°22'34,40" por uma distância de 39,55m até o vértice V-32, de coordenadas N 9.131.997,557m e E 297.540,791m; deste segue confrontando com AVENIDA JOÃO FONSECA DE ALBUQUERQUE no quadrante Nordeste, com azimute de 171°42'10,59" por uma distância de 12,00m até o vértice V-1, de coordenadas N 9.13.1985,922 m e E 297.542,584 m; deste segue confrontando com ÁREA REMEMBRADA 1-C no quadrante Sudeste, com azimute de 261°22'32,13" por uma distância de 39,43m até o vértice M-1, de coordenadas N 9.131.979,917 m e E 297.503,610 m; deste segue confrontando com ÁREA REMEMBRADA 1-C no quadrante Sudeste, com azimute de 260°42'35,92" por uma distância de 75,61m até o vértice V-28, de coordenadas N 9.131.967,799 m e E 297.428,972 m; deste segue confrontando com AVENIDA NIVALDO PINTO LOBO no quadrante Noroeste, com azimute 8°47'59,15" por uma distância de 12,32m até o vértice V-29, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 1367.10m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 33 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM".

Todas as áreas e frações ideais constantes na descrição do empreendimento imobiliário denominado "Maria Farinha Flats Residence", objeto desta incorporação imobiliária, sendo estas áreas privativas e comuns, foram devidamente aprovadas pela Prefeitura desta cidade do Paulista/PE, observando o destaque acima, e cujo desmembramento futuro, não acarretará em nenhuma alteração das referidas áreas e frações ideais.

10. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Em cumprimento as solicitações das alíneas do artigo 32, da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a incorporadora anexa ao presente, os seguintes documentos:

9.1 Alínea "A" - Títulos aquisitivos do imóvel onde será edificado do empreendimento Maria Farinha Flats Residence, devidamente registrados e/ou averbados no 2º Serviço Registral Imobiliário da cidade do Paulista/PE.

9.2 Alínea "B" - Certidões negativas de impostos federais, estaduais, municipais, de protestos de títulos e ações cíveis e criminais e bem assim de ônus reais, relativos ao imóvel, a incorporadora e a proprietária das frações ideais de terreno que corresponderão aos apartamentos que são objeto da incorporação aqui requerida.

9.3 Alínea "C" - Histórico vintenário do imóvel onde será construído e incorporado o referido empreendimento, composto por certidões das matrículas que compõem o período de 20 (vinte) anos, emitidas pelo 1º e 2º Ofício Registral, da cidade do Paulista/PE.

9.4 Alínea "D" - Jogo de plantas referentes ao projeto arquitetônico, aprovado pela Prefeitura da cidade do Paulista/PE, sob o processo nº 20220028740; bem como o Alvará de licença para construção, expedido pela prefeitura desta cidade.

9.5 Alíneas "E", "G", "H" e "I" - Cálculos das áreas da edificação, com todas as suas discriminações e especificações, custo global e unitários, e frações ideais, tudo elaborado de acordo com as normas da ABNT (Quadros I, II, III, IV, VI, VII e VIII).

9.6 Alínea "F" - Certidão Negativa de Débitos Previdenciários.

9.7 Alínea "J" - A minuta da futura convenção de condomínio do empreendimento denominado "Maria Farinha Flats Residence".

9.8 Alínea "L" - Deixa de apresentar a declaração de parcela de preço, em virtude da aquisição do terreno, por parte da Proprietária e Incorporadora, Mult Técnica Engenharia Ltda., não ter sido feita com parte do pagamento por unidades futuras.

9.9 Alínea "M" - Deixa de apresentar o instrumento público de mandato, tendo em vista a proprietária ser a própria incorporadora do empreendimento, assumindo a responsabilidade pela edificação do mesmo.

9.10 Alínea "N" - Deixa de apresentar a declaração de prazo de carência para o empreendimento, em virtude da Incorporadora, expressa e irrevogavelmente, não ter interesse no prazo de carência de que trata o artigo 34, da Lei 4.591/64.

9.11 Alínea "P" - Em cumprimento a esta alínea, as vagas de garagens já foram anteriormente descritas, em conformidade ao projeto arquitetônico

10

aprovado pela prefeitura da cidade do Paulista/PE, com suas destinações e localizações.

11. CONCLUSÃO

Cumpridas todas as formalidades necessárias ao arquivamento e registro da incorporação imobiliária, em face ao atendimento dos requisitos constantes no artigos 32, da Lei Federal nº 4.591/64, a proprietária e incorporadora, Mult Técnica Engenharia Ltda., já qualificada, solicita análise, arquivamento e consequente registro do memorial de incorporação do empreendimento denominado **MARIA FARINHA FLATS RESIDENCE**, devolvendo à requerente, devidamente autenticada e com os respectivos certificados de arquivamento e registro, a segunda via do presente memorial.

Recife/PE, 21 de Julho de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIO FERNANDES DE OLIVEIRA
Data: 14/08/2023 09:07:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MULT TECNICA ENGENHARIA LTDA
Mário Fernandes de Oliveira

2ª SERVENTIA REGISTRAL DA CIDADE DE PAULISTA/PE | OFICIAL CARLA CARVALHAES
Rodovia PE-15, nº 242, Km 16,5, Centro, Paulista/PE - CEP: 53401-914
Tel.: 3437-9655 CNPJ nº 29.046.920/0001-22

Protocolo eletrônico sob nº 16.095. Registrado sob o nº R.6
Memorial de Incorporação, Matrícula 8.649 15/08/2023 Emol: R\$
21.125,16; TSNR: R\$ 4.694,48; FERC: R\$ 2.347,24; FERM: R\$
234,72; FUNSEG: R\$ 469,45; ISS: R\$ 469,45; Total: R\$ 29.340,50.
Selo: 0159434.EHM07202301.02455 Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital



Bruno Henrique da Silva - Oficial 2º substituto

2ª SERVENTIA REGISTRAL DA CIDADE DE PAULISTA/PE | OFICIAL CARLA CARVALHAES
Rodovia PE-15, nº 242, Km 16,5, Centro, Paulista/PE - CEP: 53401-914
Tel.: 3437-9655 CNPJ nº 29.046.920/0001-22

Protocolo eletrônico sob nº 16.095. Averbado sob o nº Av.7
Patrimônio de afetação, Matrícula 8.649 15/08/2023 Emol: R\$ 75,45;
TSNR: R\$ 16,77; FERC: R\$ 8,38; FERM: R\$ 0,84; FUNSEG: R\$ 1,68;
ISS: R\$ 1,68; Total: R\$ 104,80. Selo: 0159434.EHS07202301.00997
Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital



Bruno Henrique da Silva - Oficial 2º substituto

2ª SERVENTIA REGISTRAL DA CIDADE DE PAULISTA/PE | OFICIAL CARLA CARVALHAES
Rodovia PE-15, nº 242, Km 16,5, Centro, Paulista/PE - CEP: 53401-914
Tel.: 3437-9655 CNPJ nº 29.046.920/0001-22

Protocolo eletrônico sob nº 16.095. Averbado sob o nº Av.8 Av.
Notícia de títulos preliminares obrigaçionais, Matrícula 8.649 15/08
/2023 Emol: R\$ 75,45; TSNR: R\$ 16,77; FERC: R\$ 8,38; FERM: R\$
0,84; FUNSEG: R\$ 1,68; ISS: R\$ 1,68; Total: R\$ 104,80. Selo:
0159434.EHT07202301.01404 Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital



Bruno Henrique da Silva - Oficial 2º substituto

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Instrumento particular de Instituição, Destinação, Especificação e Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "**Maria Farinha Flats Residence**", situado na avenida Nivaldo Pinto Lobo, no bairro de Maria Farinha, na cidade do Paulista/PE, como abaixo se declara:

Pelo presente instrumento particular de instituição, destinação, especificação e convenção de condomínio, a empresa, **MULT TÉCNICA ENGENHARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 02.334.619/0001-68, com sede na avenida João de Barros, nº 1261, sala 203, no bairro do Espinheiro, na cidade do Recife/PE, representada por seu sócio, Mário Fernandes de Oliveira, brasileiro, casado, empresário, identidade nº 1.490.822-SSP/PE e C.P.F. sob o nº 380.908.724-68, residente na rua Luis de Faria Barbosa, nº 36, apart. 1902, no bairro de Boa Viagem, na cidade do Recife/PE; na qualidade de proprietária do terreno abaixo descrito, resolveu instituir, destinar, especificar e convencionar o condomínio do empreendimento denominado "**Maria Farinha Flats Residence**", conforme cláusulas e condições seguintes:

Descrição do Empreendimento

O empreendimento imobiliário denominado "**MARIA FARINHA FLATS RESIDENCE**", situado na avenida Nivaldo Pinto Lobo, s/nº, edificado na Área 1-C, da Propriedade Pontinha, localizada no bairro de Maria Farinha, na cidade do Paulista/PE, terá finalidade residencial e hoteleira, sendo constituído por 01 (um) pavimento térreo geral e por 04 (quatro) blocos arquitetônicos, denominados **Blocos A, B, C e D**, com um total de 280 (duzentas e oitenta) unidades residenciais autônomas, uma área real global de 20.094,67m², sendo 15.558,20m² de área real privativa e 4.536,47m² de área real de uso comum de divisão proporcional, conforme normas da ABNT/NBR nº 12.721/2005.

O bloco denominado de "**BLOCO A**", será composto por 09 (nove) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO, 08 (oito) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º pavimento tipo, e uma COBERTA. O PAVIMENTO TÉRREO será composto por um espaço para administração, WC da administração, almoxarifado, recepção funcionários, vestiários masculino e feminino, sala de estar/refeitório dos funcionários, depósito, coworking, WC feminino e masculino, loja de conveniência, rouparia, hall externo, lavanderia, sala de reunião condomínio com WC feminino e masculino, circulação, hall, shaft, escada de acesso aos pavimentos superiores e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 8º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208,



localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, e, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, totalizando 64 (sessenta e quatro) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 *shaft*, hall, escada e dois elevadores; a COBERTA será composta por hall, escada, casa de máquinas.

O bloco denominado de “**BLOCO B**”, será composto por 10 (dez) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO e 09 (nove) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º pavimento tipo, e uma COBERTA. O PAVIMENTO TÉRREO será composto por uma área *gourmet* com uma copa suja / copa limpa, e WC feminino e WC masculino, salão de festas com uma copa suja / copa limpa, e WC feminino e masculino, hall externo, circulação, hall, shaft, escada e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 9º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, e, 901, 902, 903, 904, 805, 906, 907 e 908, localizados no 9º pavimento tipo, totalizando 72 (setenta e dois) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 *shaft*, hall, escada e dois elevadores; a COBERTA será composta por hall, escada, casa de máquinas.

O bloco denominado de “**BLOCO C**” será composto por 10 (dez) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO e 09 (nove) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º pavimento tipo, e uma COBERTA. O PAVIMENTO TÉRREO será composto por espaço para brinquedoteca, salão de jogos com WC feminino e masculino, estar/relax, chuveirão, sauna, sala de massagem, depósito, WC feminino e WC masculino, área fitness/wellness, hall externo, circulação, hall, shaft, escada e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 9º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, e, 901, 902, 903, 904, 805, 906, 907 e 908, localizados no 9º pavimento tipo, totalizando 72 (setenta e dois) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 *shaft*, hall, escada e dois elevadores.



O bloco denominado de "BLOCO D" será composto por 10 (dez) pavimentos, sendo um PAVIMENTO TÉRREO e 09 (nove) PAVIMENTOS TIPO, denominados de 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º pavimento tipo, o PAVIMENTO TÉRREO será composto por espaço para cozinha/restaurante e café com WC feminino e WC masculino, circulação, copa, restaurante com WC feminino e WC masculino, hall externo, hall, shaft, escada e dois elevadores; os PAVIMENTOS TIPO, do 1º ao 9º pavimento, serão compostos por 08 (oito) apartamentos por pavimento, denominados de 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108, localizados no 1º pavimento tipo, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208, localizados no 2º pavimento tipo, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308, localizados no 3º pavimento tipo, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408, localizados no 4º pavimento tipo, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508, localizados no 5º pavimento tipo, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, localizados no 6º pavimento tipo, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708, localizados no 7º pavimento tipo, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808, localizados no 8º pavimento tipo, e, 901, 902, 903, 904, 805, 906, 907 e 908, localizados no 9º pavimento tipo, totalizando 72 (setenta e dois) apartamentos, circulação, duas lajes técnicas, 5 shaft, hall, escada e dois elevadores; a COBERTA será composta por hall, escada, casa de máquinas.

O empreendimento Maria Farinha Flats Residence, será edificado em uma parcela do imóvel objeto da matrícula nº 8649, do 2º Serviço Registral Imobiliário da cidade do Paulista/PE, denominado de ÁREA 1-C, da Propriedade Pontinha, localizada no bairro de Maria Farinha, na mencionada cidade do Paulista/PE, tendo em vista que uma outra parcela da referida Área 1-C será desmembrada para doação ao Município do Paulista, cuja parcela a ser doada possui a seguinte descrição, conforme memorial descritivo, a seguir transcrito: **ÁREA(m²): 1.335,24. PERÍMETRO (m): 250,63. LIMITES E CONFRONTAÇÕES - NORTE: Imóveis nºs. 11.929 e 11.991. SUL: Área 1-C (Maria Farinha Flats Residence). LESTE: Avenida João Fonseca de Albuquerque. OESTE: Avenida Nivaldo Pinto Lobo.** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V-29, de coordenadas N 9.131.980,049m e E 297.430,911m; deste segue confrontando com Nº 11.929 no quadrante Noroeste, com azimute de 79°56'30,01" por uma distância de 20,01m até o vértice V-30, de coordenadas N 9.131.983,543m e E 297.450,611m; deste segue confrontando com Nº 11.929 no quadrante Noroeste, com azimute de 81°00'25,76" por uma distância de 51,71m até o vértice V-31, de coordenadas N 9.131.991,627m e E 297.501,689m; deste segue confrontando com Nº 11.991 no quadrante Noroeste, com azimute de 81°22'34,40" por uma distância de 39,55m até o vértice V-32, de coordenadas N 9.131.997,557m e E 297.540,791m; deste segue confrontando com AVENIDA JOÃO FONSECA DE ALBUQUERQUE no quadrante Nordeste, com azimute de 171°42'10,59" por uma distância de 12,00m até o vértice V-1, de coordenadas N 9.13.1985,922 m e E 297.542,584 m; deste segue confrontando com ÁREA REMEMBRADA 1-C no quadrante Sudeste, com azimute de 261°22'32,13" por uma distância de 39,43m até o vértice M-1, de coordenadas N 9.131.979,917 m e E 297.503,610 m; deste segue confrontando com ÁREA REMEMBRADA 1-C no quadrante Sudeste, com azimute de 260°42'35,92" por uma distância de 75,61m até o vértice V-28, de coordenadas N 9.131.967,799 m e E 297.428,972 m; deste segue confrontando com AVENIDA NIVALDO PINTO LOBO no quadrante Noroeste, com azimute 8°47'59,15" por uma distância de 12,32m até o vértice V-29, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 1367.10m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 33 WGr, tendo como



Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM". Todas as áreas e frações ideais constantes na descrição do empreendimento imobiliário denominado "Maria Farinha Flats Residence", objeto desta incorporação imobiliária, sendo estas áreas privativas e comuns, foram devidamente aprovadas pela Prefeitura desta cidade do Paulista/PE, observando o destaque acima, e cujo desmembramento futuro, não acarretará em nenhuma alteração das referidas áreas e frações ideais.

Descrição das unidades autônomas

As unidades habitacionais autônomas integrantes do "MARIA FARINHA FLATS RESIDENCE", serão caracterizadas como sendo unidades "TIPO 1", correspondentes às unidades com as terminações 01, 04, 05 e 08, e as unidades "TIPO 2", correspondentes às unidades com as terminações, 02, 03, 06 e 07. **Os apartamentos "TIPO 1" possuirão a seguinte descrição:** varanda com acesso pela sala e pela cozinha, com balcão, sala de estar, circulação, BWC social, 02 quartos sociais, sendo um suíte, cozinha/área de serviço, com direito a uma vaga, de uso rotativo, para estacionamento de veículo de passeio de porte médio; com uma área privativa real de 51,32m², e área de uso comum de divisão proporcional de 14,96m², perfazendo uma área total real de 66,28m², e uma fração ideal de 0,0032986, conforme normas da ABNT/NBR nº 12.721/2005. **Os apartamentos "TIPO 2" possuirão a seguinte descrição:** varanda com acesso pela sala e pela cozinha, com balcão, sala de estar, circulação, BWC social, 03 quartos sociais, sendo um suíte, cozinha/área de serviço, com direito a uma vaga, de uso rotativo, para estacionamento de veículo de passeio de porte médio; com uma área privativa real de 59,81m², e área de uso comum de divisão proporcional de 17,44m², perfazendo uma área total real de 77,25m², e uma fração ideal de 0,0038443, conforme normas da ABNT/NBR nº 12.721/2005.

Do estacionamento

O estacionamento será localizado no pavimento térreo geral do empreendimento, e será composto por um total de 295 (duzentas e noventa e cinco) vagas para veículos de passeio de porte médio, numeradas de 01 a 295, sendo destinadas aos moradores 280 (duzentas e oitenta) vagas, das quais 05 vagas são para PCD (vagas nºs. 99, 100, 115, 127 e 128), e 15 (quinze) vagas destinadas aos visitantes, numeradas de 83 a 97, das quais 01 vaga será destinada para PCD (vaga nº 97).

As vagas serão utilizadas em sistema "rotativo", sem vinculação de vagas a apartamentos, sendo certo que os locais para estacionamento e guarda são para veículos automóveis de passeio, de porte médio e alguns poderão ter seu acesso mais difícil que outros, eis porque fica estabelecida, desde já, a exclusão prévia de direito de reclamação ou exigência local de melhor acesso.

15

Parágrafo único. A distribuição das garagens será feita da seguinte forma: as vagas são de divisão proporcional, ou seja, são rotativas e não são atreladas aos apartamentos.

Instituição do condomínio pró-diviso

A instituidora resolve, neste ato, instituir sobre a aludido área de terreno o condomínio edilício pró-diviso, a ser denominado de "**Maria Farinha Flats Residence**", dividindo-o em 280 (duzentas e oitenta) frações ideais, que corresponderão a 280 (duzentas e oitenta) flats, acima descritos e caracterizados.

O empreendimento reger-se-á pela convenção de condomínio abaixo constituída, e nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, do código civil brasileiro vigente e pelas Leis nºs. 8.245/91 e 11.771/08.

Convenção de Condomínio Marinha Farinha Flats Residence

CAPÍTULO I - DAS PARTES COMUNS E DAS PARTES EXCLUSIVAS

Art. 1º. A edificação se compõe de uma parte de coisas de propriedade indivisível, comum a todos os condôminos, e de uma parte de coisas divisíveis, estas de propriedade exclusiva e privativa de cada condômino, que são as unidades imobiliárias autônomas, e aquelas são tudo o mais existente, conforme está discriminado no § 2º, do art. 1.331, do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro. As unidades têm destinação residencial e como meio de hospedagem, com características especiais de prestação de serviços de comodidade "pay-per-use", apoio e conforto para seus usuários, mantendo o Condomínio um sistema de utilização de áreas comuns para desenvolvimento e prestação de serviços por terceiros, gerenciados e supervisionados pela Administradora a ser contratada pelo condomínio.

Parágrafo Segundo. Sempre que nesta Convenção de Condomínio se fizer menção a Condômino(s), no que se referir a utilização de unidade autônoma e da área de uso comum, as regras se estenderão aos titulares de direitos sobre a unidade autônoma e por quantos sobre as unidades autônomas exerçam posse, ocupação ou detenção, notadamente: familiares, empregados, prestadores de serviços, visitantes, locatários, hóspedes e quaisquer outros ligados ou autorizados pelo titular da unidade.

Art. 2º. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos

condôminos, das partes próprias, ou comuns, ressalvadas as disposições do art. 20, desta Convenção.

Art. 3º. Os condôminos não poderão fazer reformas ou modificações que importem alteração estética da fachada e áreas comuns, assim como não poderão realizar modificações substanciais nas partes de propriedade privativa, sem submeter o respectivo projeto acompanhado da anotação de responsabilidade técnica, em 03 (três) vias, à aprovação do Síndico, com prévio parecer do Conselho Consultivo e Fiscal, que deverá ser expedido no prazo máximo de 10 (dez) dias.

§ 1º. O Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, aprovará o projeto, se as modificações não prejudicarem ou afetarem a solidez, segurança e a estética, nem suas partes externas e ou internas, comuns, sendo certo que, poderá o síndico solicitar parecer técnico de engenharia, a ser custeado pelo condômino que deseja realizar a reforma.

§ 2º. No caso do Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e Fiscal, não aprovar o projeto ou se dele divergir, será convocada Assembleia Geral, que decidirá por maioria de votos dos presentes, a ser convocada no prazo máximo de 20 (vinte) dias da apresentação pelo condômino.

§3º. A instalação de telas de proteção nas janelas e "cortinas de vidro" nas varandas deverá seguir o seguinte padrão a ser deliberado por maioria dos presentes na assembleia geral de instalação do condomínio.

Art. 4º. A reparação dos danos verificados nas partes de uso comum, quando não se identificar o causador ou o responsável, correrão à conta do condomínio e, caso o custo supere 05 (cinco) salários mínimos, deverá ser aprovado por maioria dos presentes em assembleia geral de condôminos.

Parágrafo Único - Sempre que se conseguir provar a autoria, seja de condômino, possuidor, dependentes, serviçais, visitantes ou locatários, a reparação será feita pelo condômino responsável.

Art. 5º. Os reparos nas instalações de água, energia elétrica e de força, gás ou esgoto, por defeitos ocorridos depois das linhas-tronco, ficarão a cargo e correrão por conta exclusiva do proprietário da unidade onde se verificar a ocorrência.

Art. 6º. As partes comuns, notadamente as circulações e acessos, deverão estar sempre desimpedidas, nada neles podendo ser depositado, ainda que temporariamente, salvo pelo espaço de tempo necessário a carga e descarga.

Art. 7º. O uso de local para estacionamento de automóvel de passeio, de porte médio, no estacionamento coletivo é privativo dos proprietários da edificação ou de pessoa por ele expressamente autorizada.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 8º. São direitos do condômino, além daqueles estabelecidos no art. 1.335, I a III, do Código Civil Brasileiro: (a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua destinação que é residencial, desde que não seja prejudicada a segurança e a solidez do edifício e desde que não seja causado dano aos demais condôminos e não sejam infringidas as normas legais ou as disposições desta Convenção e do Regimento Interno; (b) usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; (c) comparecer às Assembleias, desde que quite com as suas obrigações condominiais, e nelas discutir e votar; (d) denunciar ao administrador ou síndico qualquer irregularidade que seja observada; (e) alienar livremente sua unidade autônoma, sem comunicação ou consulta prévia aos demais condôminos; (f) examinar, a qualquer tempo e momento, os livros, documentos e arquivos da administração e pedir esclarecimentos.

Art. 9º. São deveres do condômino, além daqueles estabelecidos no art. 1.336, I a IV, do Código Civil Brasileiro: a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem; b) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las, cedê-las ou emprestá-las, para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio, ou incômodo aos demais comunheiros; c) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, varandas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior do prédio, ou que corram o risco de cair dos lugares onde estejam expostos; d) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno do condomínio, ou nos corredores, escadas ou em quaisquer outras partes comuns; e) promover a coleta seletiva de lixo, adotando as normas cabíveis à especificação de cada produto, separando os materiais orgânicos dos recicláveis e colocar lixo, detritos etc. única e exclusivamente na área especificadamente designada para esse fim; f) não decorar as paredes, portas, vidros e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio e/ou aprovadas em assembleia; g) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros nas fachadas, janelas, escadas, corredores ou em quaisquer outras partes do condomínio; h) não alterar e nem descaracterizar as fachadas ou alterar os locais para os condensadores dos aparelhos de ar-condicionado, salvo autorização expressa de 2/3 dos condôminos; i) não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares; j) não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício ou incômodo aos demais condôminos; k) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício, com peso superior ao especificado nos projetos aprovados, tampouco remover, parcial ou totalmente, os elementos estruturais, lajes, vigas e painéis; l) contribuir para as despesas comuns do condomínio, bem como para as despesas relativas às demais partes comuns do condomínio na proporção das respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas, bem como efetuar o pagamento dos serviços opcionais eventualmente utilizados, obedecidas as regras a serem convencionadas no

regimento interno ou em assembleia geral de condôminos, respeitado, neste caso, o quórum de maioria simples dos presentes; m) contribuir para o custeio de obras deliberadas pela Assembleia, na forma ali determinada, e na proporção de sua respectiva fração ideal; n) permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos seus, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos e obras relativos à estrutura geral do condomínio, sua segurança e solidez, ou que sejam indispensáveis à montagem, ou realização de reparos e melhorias em instalações, serviços e tubulações nas demais unidades autônomas, respeitando a limitação ao número de visitantes admitido em cada unidade autônoma; o) não permitir a realização de jogos desportivos ou de qualquer outra natureza que impliquem em movimentação e barulho além daquele pela utilização normal do prédio, nas suas diversas dependências internas e externas, em especial não permitir a realização de jogos infantis nos locais não destinados a essa finalidade; p) comunicar imediatamente ao administrador ou síndico, a ocorrência de moléstia contagiosa em moradores ou prepostos da sua unidade autônoma; q) não usar alto-falante, instrumentos musicais ou qualquer outro meio que ultrapasse os níveis máximos aceitáveis de ruídos estabelecidos pela Lei Estadual nº 12.789 de 28 de abril de 2005, aplicáveis aos períodos diurnos, vespertinos e noturnos, conforme o horário; r) não manter animais, exceto os domésticos cuja raça seja reconhecidamente dócil, e assim mesmo exclusivamente dentro dos respectivos apartamentos ou nos espaços das áreas comuns a eles permitidos, desde que não possam colocar em risco a segurança, a saúde e o sossego dos residentes no condomínio, fazendo uso para transporte do animal apenas no elevador de serviço com coleira e de preferência carregado no braço ou em caixas de transporte adequadas, evitando assim inconvenientes; s) não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la ou alugá-la a mais de uma pessoa separadamente; t) não alienar ou alugar, a pessoas estranhas ao condomínio, as vagas de garagens para veículos; u) respeitar e guardar decoro com o síndico, membros do conselho, funcionários do condomínio, terceirizados etc.

§1º. São equiparados aos proprietários, para fins deste artigo, os adquirentes, promitentes compradores, usucapiente e cessionários de direitos aquisitivos de propriedade relativos às unidades autônomas, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do Condomínio, na proporção fixada nesta Convenção, sendo certo que eles responderão, como sucessores, por eventuais débitos do condômino a quem haja adquirido unidade autônoma, inclusive multa e juros moratórios.

§2º. Independente da disposição do §1º, o titular dominial do imóvel perante o registro de imóveis competente, independente de regras contratuais particulares, será responsável solidário pelas obrigações da unidade perante o condomínio, podendo ser incluído juntamente com os titulares dos direitos aquisitivos no polo passivo nas ações de cobrança movidas pelo condomínio, para evitar eventuais nulidades na penhora do imóvel, em caso de não satisfação da dívida.

Art. 10. É direito-dever do condômino e de todos os moradores da edificação preservar as regras desta Convenção de Condomínio e estimular a política de boa vizinhança entre todos, proprietários ou não.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 11. A Assembleia Geral é o órgão soberano do condomínio e se reunirá ordinariamente no primeiro semestre de cada ano e, extraordinariamente, todas as vezes que se fizer necessário.

Art. 12. As convocações para as Assembleias Gerais serão sempre efetuadas pelo Síndico a cada Condômino por qualquer meio de comunicação, especialmente eletrônicos (p.ex.: e-mail, WhatsApp, aplicativo do condomínio etc.) ou futuros que venham a se tornar usuais, para convocação das assembleias.

§ 1º. As convocações indicarão, ainda que sumariamente, a ordem do dia, a data e a hora da Assembleia e o local em que serão realizadas, e conterão a assinatura de quem a convocou.

§ 2º. Entre o dia da convocação e o da realização da Assembleia mediará o prazo mínimo de 08 (oito) dias.

§ 3º. É obrigatório, na mesma convocação, fixar a hora em que se realizará a Assembleia em 1ª ou 2ª convocação, mediando entre elas período mínimo de 30 (trinta) minutos.

§ 4º. Não poderá haver deliberação sobre itens que constarem na pauta sob o título genérico "Assuntos gerais" ou equivalente.

§ 5º. Não poderá, contudo, o Síndico recusar a convocação de Assembleias Gerais solicitadas por condôminos representando, pelo menos, 1/4 dos votos, ou pela Administradora contratada pelo condomínio para conduzir a sua gestão administrativa e financeira. Caso o Síndico mantenha a recusa, ou se omita em tomar as medidas para convocar a Assembleia Geral solicitada enviando as respectivas convocações no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, poderá o grupo de Condôminos ou a Administradora, conforme o caso, tomar as medidas cabíveis para realizar tal convocação, o que será feito com base no § 2º, do Art. 1.348 do Código Civil.

Art. 13. As Assembleias serão presididas por condômino escolhido ou por representante da Administradora contratada ou ainda por advogado constituído pelo condomínio, por eleição ou aclamação, que escolherá, dentre os presentes, condôminos ou não, o Secretário, o qual lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

Parágrafo Único. O Síndico não poderá presidir ou secretariar as Assembleias Gerais.

Art. 14. A cada unidade, independente da sua fração ideal, cabe um (01) voto na Assembleia Geral, conforme está disposto na parte final do parágrafo único do art. 1.352, do Código Civil Brasileiro.

§ 1º. Se uma unidade pertencer a mais de uma pessoa, elas escolherão seu representante.

§ 2º. Em caso de unidade em regime de multipropriedade, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício, nos termos do art. 1.358-I, do Código Civil Brasileiro.

§ 3º. Os condôminos que não estiverem adimplentes, não poderão votar nas deliberações assembleares e não poderão delas participar, como dispõe o art. 1.335, inc. III, do Código Civil Brasileiro.

§ 4º. É proibido ao condômino votar em assuntos do seu interesse privativo ou exclusivo.

§ 5º. Para definição dos quóruns especiais, não serão computados os votos das unidades inadimplentes.

Art. 15. O condômino poderá se fazer representar nas Assembleias Gerais por procurador, condômino ou não, com poderes específicos para representá-lo na assembleia e exercer o direito de voto e proposições.

§ 1º. O cônjuge será dispensado de procuração se o regime de casamento for o da comunhão total de bens ou, no caso de comunhão parcial de bens, se o imóvel foi adquirido após a celebração do casamento, desde que apresentada a certidão no ato de credenciamento.

§ 2º. Se a unidade pertencer a espólio, a representação será realizada pelo Inventariante ou pelo administrador provisório, nos termos da lei. Não havendo Inventariante ou administrador provisório, deverá ser designado um, dentre os herdeiros, mediante procuração dos demais, para representar a unidade perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

Art. 16. A Assembleia Geral terá por objetivos:

§ 1º. Ordinária: a) discutir e votar as contas e o relatório da administração relativas ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento discriminativo pertinente ao exercício em curso, fixando, se for o caso, fundo de reserva, bem como apresentar a previsão orçamentária; c) eleger o síndico e, se for a hipótese, fixando-lhe a remuneração; d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal.

§ 2º. Extraordinária: a) deliberar sobre matéria do interesse geral do condomínio ou dos condôminos; b) destituir o síndico, em caso devidamente comprovado de má gestão, de falta de zelo no cumprimento das suas atribuições ou de inobservância a esta Convenção ou ao Regimento Interno, sendo-lhe assegurado o amplo direito de defesa; c) decidir em grau de recurso sobre assuntos que tenham sido porventura deliberados pela administração e a ela levados a pedido dos interessados.

21

Art. 17. As Assembleias Gerais convocadas pelo Síndico ou por 1/4 dos condôminos, se o Síndico não o fizer na época própria, realizar-se-ão, em 1ª (primeira) convocação, com a presença de condôminos que representem 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos votos do condomínio, ou, então, em 2ª (segunda) convocação, com qualquer número de condôminos presentes, à vista do Livro de Presença por todos assinado; as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial para a decisão.

§ 1º. As deliberações serão tomadas por maioria dos votos presentes, à vista do Livro de Presença, por todos assinado.

§ 2º. Será exigido, porém, quórum especial nas seguintes hipóteses:

Maioria simples: a) realização de benfeitorias úteis concernentes às partes comuns; b) aprovação do Regimento Interno.

Um quarto dos condôminos (1/4): alteração do Regimento Interno,

Maioria absoluta dos condôminos: reconstrução ou venda do Condomínio, em caso de destruição total ou considerável ou que ameace ruína do Condomínio;

Dois terços dos condôminos (2/3): a) alteração desta Convenção, incluindo o critério de rateio de despesas do Condomínio e destinação do edifício ou da unidade imobiliária; b) realização de benfeitorias voluptuárias concernentes às partes comuns; c) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização; d) cessão e locação de partes comuns;

Unanimidade dos condôminos: desmembramento das unidades autônomas ou das partes e coisas de uso comum, ou qualquer matéria que implique em alteração de direito de propriedade dos condôminos, nestas a mudança da destinação exclusivamente residencial.

§ 3º. A realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

Art. 18. As deliberações das Assembleias Gerais são obrigatórias para todos os condôminos, inclusive para os dissidentes e para aqueles que a elas não tiverem comparecido ou estiverem inadimplentes, devendo o Síndico, após o registro no cartório, enviar a ata para os condôminos por quaisquer dos meios de comunicação do condomínio, como e-mail, whatsapp, aplicativos internos e murais do edifício e elevadores.

Art. 19. As atas das Assembleias Gerais serão lavradas em livro próprio, aberto e encerrado pelo Síndico, que rubricará as folhas e o manterá em seu poder e à disposição dos condôminos. As atas serão redigidas pelo Secretário e por ele assinadas em conjunto com o Secretário. Antes da realização da Assembleia, os condôminos assinarão o Livro de Presença, com os mesmos requisitos formais do Livro de Atas das Assembleias Gerais.

§ 1º. Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou no Art. 21. desta Convenção de Condomínio e ele não for atingido durante a sessão,

a Assembleia Geral poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente, conforme Art. 1.353, §1º, do Código Civil: i) sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; ii) fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; iii) seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; iv) seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ 2º. Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

§ 3º. A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20. O condomínio será administrado pelo síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou não, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

§ 1º. O síndico será aquele que vier a ser eleito com a maioria simples dos votos daqueles condôminos que se façam presentes à reunião.

§ 2º. O síndico será assessorado por um Conselho Consultivo e Fiscal no encaminhamento das soluções das questões relativas ao condomínio.

§ 3º. O síndico poderá delegar suas funções a pessoa de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, desde que receba aprovação da Assembleia Geral.

§ 4º. O síndico, condômino ou não, poderá receber, durante o cumprimento do seu mandato, uma remuneração mensal, cujo valor será definido pela Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. Na hipótese de destituição, o síndico será imediatamente afastado do cargo e prestará incontinentemente contas de sua gestão.



§ 6º. Na hipótese de falta, ausência, renúncia ou impedimento do síndico, assumirá o Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, o qual, até vinte dias após assumir as funções do síndico, convocará Assembleia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo síndico, que exercerá o mandato pelo tempo restante, até complementar o período do substituído. Na ausência do Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, a substituição obedecerá a ordem em que os membros e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal foram eleitos.

§ 7º. É lícito a condôminos que representem maioria absoluta dos votos do condomínio destituir o Síndico, caso em que o Síndico será imediatamente afastado do cargo e prestará contas de sua gestão incontinentemente.

Art. 21. Compete ao Síndico, além das atribuições previstas no art. 1.348, do Código Civil Brasileiro: (a) exercer a administração, em especial com relação à segurança, vigilância e moralidade, bem como os serviços que interessam a todos os moradores, inclusive admitindo e demitindo empregados e fixando-lhes a remuneração, nos limites do orçamento aprovado pela Assembleia Geral; (b) ordenar reparos, ou adquirir o que for necessário à segurança e conservação, até o limite fixado anualmente pela Assembleia Geral, e, se as despesas forem exceder o limite antes fixado, convocará previamente a Assembleia Geral, exceto se se tratar de despesa urgente, cuja inexecução possa trazer prejuízo imediato, procedendo-se, neste caso, a imediata convocação de Assembleia Geral, conforme está disposto no art. 1.341 e seus §§ 1º e 2º, do Código Civil Brasileiro; (c) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, essas quando julgadas convenientes ou quando forem requeridas por condôminos representando ao menos 1/4 da totalidade de votos do condomínio; (d) prestar informações sobre os atos da administração e sobre as contas da gestão; (e) fornecer cópia autenticada de atas e anotações do Livro de Presença; (f) manter o Livro Caixa em dia com relação aos lançamentos, que será aberto e encerrado por condômino membro do Conselho Consultivo e Fiscal; (g) cobrar as quotas dos condôminos relativas às despesas comuns e impor multas, na forma desta Convenção de Condomínio; (h) buscar dirimir divergências entre condôminos; (i) executar as decisões das Assembleias Gerais, cumprir e fazer cumprir as normas legais, as regras desta convenção de condomínio e do regimento interno; (j) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias; (k) entregar ao sucessor os livros e documentos da administração; (l) remeter balancete trimestral aos condôminos, chancelado pelo Conselho Consultivo e Fiscal; (m) promover, semestralmente, a conservação das esquadrias da edificação das áreas comuns, para evitar danos a sua durabilidade e prevenir infiltrações; (n) promover, também semestralmente, a revisão da camada impermeabilizante das fachadas, fazendo os reparos, rejuntas e colocação de revestimentos que estiverem faltando, principalmente pela ação do tempo (sol, chuva, vento) ou por fatores outros; (o) promover, anualmente, a revisão da cobertura, a fim de consertar danos oriundos da ação do tempo (sol, chuva, vento) ou outros fatores; (p) instalar em locais apropriados, lixeiras padronizadas para coleta seletiva de lixo, entre papel/papelão, metal, vidro e plástico orgânico, bem como criar procedimentos, incentivos e divulgação para que os condôminos realizem a coleta seletiva desses materiais, depositando-os nas respectivas lixeiras; (q) cumprir as normas previstas na Lei Estadual nº 13.032/2016, que trata sobre manutenção preventivas e corretivas das edificações; (r) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo

ou fora dele, e praticar todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites conferidos pela lei e por este instrumento, podendo contratar advogado(s) para patrocínio dos interesses do Condomínio, em juízo ou fora dele, outorgando-lhe(s) poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários, assim como nomear prepostos para representar o Condomínio perante o Poder Judiciário.

§ 1º. O Síndico não é responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, se tiver atuado no limite de suas atribuições; responderá pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excederem às suas atribuições.

§ 2º. Dos atos do Síndico, cabe recurso à Assembleia Geral.

§ 3º. A Assembleia Geral poderá investir outra pessoa, condômino ou não, em lugar do Síndico, com poderes de representação, a teor do disposto no art. 1.348, § 1º, do Código Civil Brasileiro.

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária elegerá, para mandato de 02 (dois) anos, coincidente com o do Síndico, um Conselho Consultivo e Fiscal constituído por três membros efetivos e três membros suplentes, condôminos, pessoas naturais, permitida a reeleição, que exercerão gratuitamente as funções; nas faltas, ausências ou impedimentos, os efetivos serão substituídos pelos seus suplentes, sendo certo que o primeiro membro efetivo eleito exercerá a função de Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal.

Parágrafo Único - É da competência do Conselho Consultivo e Fiscal, além das atribuições previstas no art. 1.356, do Código Civil Brasileiro: (a) assessorar o Síndico na solução dos assuntos condominiais; (b) examinar as contas do Síndico e a documentação justificativa; (c) dar ciência aos condôminos de irregularidade na gestão do condomínio; (d) emitir parecer sobre a proposta orçamentária; (e) emitir parecer em matéria concernente à despesa extraordinária; (f) abrir e encerrar o Livro Caixa, por seus membros, rubricando as folhas, abertura e encerramento a serem feitas conforme este instrumento.

CAPÍTULO V - DAS DESPESAS COMUNS

Art. 23. Constituem despesas ordinárias do condomínio: (a) as relativas ao asseio, limpeza, conservação, reparos, melhoramentos ou reconstruções das portas, esquadrias e demais equipamentos do condomínio ou dependências comuns do condomínio, inclusive quando executadas por empresas terceirizadas; (b) o prêmio do seguro; (c) os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns do condomínio; (d) a remuneração do síndico e da empresa administradora, os salários e encargos sociais e trabalhistas dos empregados do condomínio, honorários advocatícios, quando houver, estes até o limite da tabela da OAB/PE ou mediante aprovação em Assembleia; (e) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo Condomínio e tudo mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade comum e de uso comum.



Parágrafo Único. As despesas ordinárias serão suportadas pelos condôminos, mensalmente, na proporção das respectivas frações ideais.

Art. 24. As despesas extraordinárias, não previstas no orçamento, deverão ser pagas pelos condôminos, na proporção das respectivas frações ideais, no prazo e condições deliberados na Assembleia Geral que as autorizou ou de sua execução pelo Síndico.

Art. 25. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, ou o excesso das despesas comuns incorridas em face do seu interesse.

Parágrafo Único. Aplica-se o disposto neste artigo quando o condômino não fizer os necessários trabalhos ou reparações em sua unidade, acarretando prejuízo às coisas e partes comuns.

Art. 26. A Assembleia Geral Ordinária criará um Fundo de Reserva correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento, para satisfazer despesas urgentes ou imprevistas, salvo deliberação por maioria simples em Assembleia Geral.

Art. 27. O superávit da gestão será incorporado ao exercício em curso, se outro destino não der a Assembleia Geral.

Art. 28. O condomínio será segurado discriminadamente alcançando as unidades autônomas e partes e coisas comuns, contra incêndio ou outro sinistro, que cause destruição total ou parcial, obrigatoriamente.

Parágrafo Único. Por condenação da edificação pela autoridade pública ou por ameaça de sua ruína, proceder-se-á como dispõem os arts. 14 a 17 da Lei nº 4.591/64.

Art. 29. No caso de desapropriação, é direito do condômino acompanhar o processo como assistente do Síndico, repartindo-se a indenização pelo valor de cada unidade.

Art. 30. A Assembleia Geral decidirá sobre Seguro de Acidente do Trabalho.

CAPÍTULO VI - DAS PENALIDADES

Art. 31. A infração ao disposto na presente Convenção de Condomínio sujeitará o infrator à multa fixada pela Assembleia Geral Ordinária, que será aplicada pelo Síndico, inclusive por proposta de qualquer condômino, cobrada em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo do desfazimento da obra ou da abstenção da prática do ato, conforme a hipótese. A penalidade levará em conta a natureza da infração, a pessoa que a praticou e, conforme o caso, será

precedida de advertência, depois de esgotados os meios de persuasão do Síndico.

§ 1º. O condômino que descumprir quaisquer dos deveres mencionados no art. 1.336, II a IV, do Código Civil Brasileiro, além das perdas e danos calculados por apuração, pagará a multa equivalente ao quántuplo da sua quota de rateio mensal vigente na data da ocorrência.

§ 2º. O condômino ou possuidor que, reiteradamente, descumprir seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constringido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

§ 3º. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constringido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

§ 4º. O Regimento Interno, sem prejuízo das normas gerais desta convenção, deverá tipificar as ordinárias condutas de infração e as respectivas sanções aos condôminos infratores, observado os limites legais e impostos nesta convenção.

Art. 32. Os condôminos que não efetuarem o pagamento das quotas comuns, multas ou quaisquer outras quantias devidas, ficam sujeitos a juros moratórios, a serem fixados conforme a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de imposto devido à Fazenda Nacional, a teor do disposto no art. 406, do Código Civil Brasileiro, calculados dia-a-dia, contados da data do vencimento dos respectivos prazos, da multa complementar de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, dos honorários advocatícios que serão de 10% para as cobranças extrajudiciais e de 20% para as judiciais, tudo a ser reajustado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

CAPÍTULO VII - DO REGIMENTO INTERNO

Art. 33. O Condomínio terá um Regimento Interno aprovado em Assembleia Geral convocada para esse fim.

§ 1º. Para deliberação do Regimento Interno do condomínio, será obedecido o quórum de convocação, instalação e votação estabelecidos nesta Convenção de Condomínio.

§ 2º. Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, que residam ou frequentem o Condomínio, suas famílias e empregados são

obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições do Regimento Interno a ser deliberado.

CAPÍTULO VIII – DOS SERVIÇOS

Art. 34. O Condomínio contará com sistema de oferta de serviços aos Usuários, estes oferecidos/administrados por Administradora a ser contratada pelo condomínio, executados diretamente por ela ou de forma terceirizada, e agrupados em 02 (duas) categorias: (i) serviços básicos ou obrigatórios: são aqueles prestados por funcionários do Condomínio, relacionados ao bom funcionamento e uso das coisas e áreas comuns e parte das privativas, tais como: limpeza de áreas comuns, segurança, recepção e controle de acesso, manutenção das área e equipamentos de uso comuns e do paisagismo, serviços de concierge, coleta seletiva de lixo, administração de pessoal, financeira e contábil, serviços de praia e piscina da área comum: montagem/desmontagem de cadeiras e guarda-sol e recolhimento de lixo, jardinagem das áreas privativas, entrega de correspondências e recados, despertador, comunicação interna, manutenção e reparos das piscinas, conservação de pintura e partes de fachada dos blocos arquitetônicos; (ii) serviços opcionais: são aqueles prestados pelo Condomínio, pela Administradora ou por terceiros, a serem pagos diretamente por aqueles que deles diretamente utilizarem, tais como: governança, limpeza e arrumação das unidades autônomas, manutenção e reparação das unidades autônomas, central de coleta de lavanderia, central de locação de unidades autônomas, manutenção e reparos das unidades autônomas, serviços de entregas cadastrados: farmácia, petshop, padaria e alimentação em geral, personal training, serviço de bar na área da piscina, aulas individuais ou em grupo de yoga, ginástica, pilates ou hidroginástica, aulas infantis de tênis, futebol, voleibol, natação ou outros esportes, recreação infantil em grupo no kidsclub, serviços opcionais de apoio a festas, transporte externo, parte de serviço de concierge e facilidades, serviços de alimentos e bebidas, internet e tv a cabo.

Parágrafo único. Os valores e tarifas sobre os serviços acima mencionadas serão convencionados em assembleia geral de condôminos especialmente convocada para essa finalidade, respeitado o quórum de maioria simples dos presentes.

CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRADORA

Art. 35. O Condomínio contratará empresa específica para representá-los nas atividades diárias do Empreendimento, com reconhecida especialização e reputação na prestação de serviços de hospedagem e prestação de serviços (a "Administradora") e para administrar o Condomínio nas atividades ordinárias e extraordinárias, uma vez que é interesse do Condomínio que a Administradora administre tanto o respectivo Condomínio, quanto as atividades peculiares ao funcionamento do Empreendimento, explorando tanto as áreas comuns quanto as unidades autônomas do Condomínio.

Parágrafo Único. A Administradora será inicialmente contratada pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, sendo certo que este prazo começará a fluir a partir da ata da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, sendo permitida a prorrogação por igual período.

Art. 36. A Administradora é titular das seguintes atribuições: a) supervisionar, dirigir e controlar a administração e operação do Condomínio durante o período em que permanecer nessa função, de maneira a manter o controle e o critério exclusivos, interrupção ou distúrbio, de todos os assuntos referentes sua administração e operação do Condomínio; b) conduzir as atividades pré-operacionais a partir da data de Instituição do Condomínio; c) receber, manter e desembolsar fundos, abrir e fechar contas bancárias, manter investimentos financeiros dentro dos limites estabelecidos no Contrato de Administração e pelo Síndico; d) contratar, em nome do Condomínio, todos os contadores, advogados e outros profissionais de acordo com a necessidade da administração e operação do Condomínio, seguros e obrigações legais incluindo a execução das disposições desta Convenção, dando-lhes as instruções cabíveis; e) providenciar para que os serviços previstos nesta Convenção e no Contrato de Administração sejam fornecidos ao Condomínio, de acordo com os padrões ali estabelecidos; f) elaborar e apresentar ao Síndico em nome do Condomínio, até o vigésimo dia de cada mês, o balancete referente ao mês anterior, tudo de acordo com o especificado no Contrato de Administração; g) executar, ou providenciar para que sejam executados, reparos e manutenção de rotina e pequenas modificações, se necessários para manter o condomínio em boas condições, conforme exigem as leis e os regulamentos aplicáveis, referentes à segurança, higiene e manutenção, cujo custo será alocado de acordo com o estabelecido no Contrato de Administração; h) manter registros e documentos necessários a administração do Condomínio, em especial o livro de registro de empregados.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 37. Esta Convenção de Condomínio obriga a todos os condôminos, possuidores, servidores, dependentes, herdeiros ou demais sucessores e só poderá ser modificada em Assembleia Geral pelo voto de 2/3 (dois terços), no mínimo, da totalidade dos votos do condomínio, para todos os casos.

Art. 38. Os condôminos obrigam-se a fazer inserir nos contratos em que transmitam o domínio das partes de propriedade singular e nos que transfiram a posse e o uso, cláusula que, na forma da lei, subordine o adquirente, locatário ou ocupante, a qualquer título, ao fiel cumprimento do disposto nesta Convenção de Condomínio e no Regimento Interno da edificação.

Parágrafo Único. A inobservância ao disposto neste artigo sujeitará o condômino faltoso à multa que for fixada pela Assembleia Geral, além de pagar as quantias que o condomínio despende para promover judicialmente a declaração de ineficácia do contrato.

Art. 39. As disposições desta Convenção de Condomínio servirão de base, inclusive, para o quórum de convocação, instalação e votação do Regimento Interno do condomínio, que, pela Assembleia Geral, será levado ao conhecimento de todos os condôminos e do Síndico, devendo ser afixado em lugar visível.

Art. 40. Caberá à Assembleia Geral programar as políticas e campanhas para adoção das regras de coleta seletiva contidas na Resolução do CONAMA n.º 275 de 25 de abril de 2001, utilizando, nas dependências do condomínio, o código de cores para os diferentes tipos de resíduos, a ser empregado na identificação de coletores, transportadores e nas campanhas informativas que porventura sejam realizadas.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 41. Fica revogada e sem efeito, como se não tivesse existido, qualquer outra Convenção de Condomínio, passando a se reger o condomínio, na parte atinente à divisão e à regulação condominial, unicamente pelos itens deste instrumento.

Art. 42. Aos casos omissos no presente instrumento, aplicam-se as regras do sistema jurídico vigente, sendo de competência da Assembleia Geral deliberar na hipótese de omissão legal.

Art. 43. O foro para processar as ações derivadas da comunhão é o da comarca do imóvel, município de Paulista, Estado de Pernambuco, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou que venha a ser.

Paulista/PE, 24 de Julho de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIO FERNANDES DE OLIVEIRA
Data: 14/08/2023 08:51:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Mult Técnica Engenharia Ltda.
Mário Fernandes de Oliveira