

CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA

Brasil Brasil – Serviços de Cobrança Ltda

JOANA CARVALHO BRASIL, brasileira, natural de Fortaleza/Ce, casada em regime universal de bens, advogada, CPF n.º 575.723.993-04, RG N.º 2001002024593 SSP-Ce, residente e domiciliada em Fortaleza/Ce à Rua Coronel Jucá, 700, Casa 20 – Meireles – Fortaleza-Ce – CEP: 60.170-330;

ARTHUR MOTA FAÇANHA, brasileiro, natural de Fortaleza/Ce, casado em regime universal de bens, empresário, CPF n.º 717.322.843-34, RG N.º 94024011361 SSP-Ce, residente e domiciliado em Fortaleza/Ce à Rua Coronel Jucá, 700, Casa 20 – Meireles – Fortaleza-Ce – CEP: 60.170-330.

Únicos sócios, resolvem de comum acordo constituírem uma Sociedade Limitada seguindo as regras do novo Código Civil, Lei 10.406/2002, conforme as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade gira sob a denominação social **BRASIL BRASIL – Serviços de Cobrança Ltda** com sede e foro jurídico à Avenida Desembargador Moreira, 1701, Sala 201, Aldeota, CEP.: 60.170-001, Fortaleza/Ce.

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filiais ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada pela maioria representativa do capital social.

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade terá suas atividades iniciadas em 01/07/2011 sendo sua duração por tempo indeterminado.

CLÁUSULA QUARTA: Constituem os objetivos da sociedade: Atividades de cobranças extra-judiciais e informações cadastrais.

CLÁUSULA QUINTA: O capital social totalmente integralizado nesse ato é de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais), dividido em 10.000 (Dez mil) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (Hum real) cada uma, em moeda corrente do País, e assim distribuído entre os sócios:

Joana Carvalho Brasil	95%	9.500 quotas	R\$ 9.500,00
Arthur Mota Façanha	05%	500 quotas	R\$ 500,00
TOTAL	100%	10.000 quotas	R\$ 10.000,00



Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas de capital, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Segundo - As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, o direito de preferência para sua aquisição

CLÁUSULA SEXTA: A administração da sociedade é exercida pela sócia **Joana Carvalho Brasil**, com poderes e atribuições de praticar todos os atos pertinentes à administração da sociedade, autorizando o uso do nome empresarial, representando-a judicial e extrajudicial, vedado, no entanto, a concessão de avais, endossos, fianças e quaisquer outras garantias em atividades estranhas ao interesse social.

CLÁUSULA SÉTIMA: Os sócios poderão, de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de "pro labore", observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA OITAVA: O exercício social será encerrado em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que será levantado um Balanço Patrimonial e a Apuração de Resultados, sendo os lucros apurados ou prejuízos verificados, distribuídos ou suportados pelos sócios, na proporção de suas quotas.

CLÁUSULA NONA: Nos quatros meses seguintes ao término do exercício social, os sócios se reunirão para discutir e votar as contas, e designarão administradores quando for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA: Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou dos sócios remanescentes, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especial levantado para este fim.

Parágrafo Único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ao presente Contrato Social aplicam-se supletivamente, no que couber, as disposições legais da Lei de Sociedade por Ações(Lei 6.404/76), nos termos do parágrafo único do artigo 1.053 do Código Civil(Lei 10.406/2002).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: As partes elegem o foro da cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A Administradora **Joana Carvalho Brasil** declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.



Contrato Social da Sociedade Limitada
Brasil Brasil – Serviços de Cobrança Ltda
(Continuação)

Por estarem assim de pleno e comum acordo, assinam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo identificadas para que sejam arquivadas na Junta Comercial do Estado do Ceará.

Fortaleza/Ce, 21 de Junho de 2011

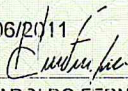

Arthur Mota Façanha


Joana Carvalho Brasil

Testemunhas:


Marco Aurélio Paiva de Holanda
94002095902 – SSP/Ce


Saul Mendes de Sousa Bento
1990224 – SSP/PI

	JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ -SEDE	
	CERTIFICO O REGISTRO EM: 29/06/2011	
	SC/B Nº: 23201397888	
	Protocolo: 11/173165-8, DE 29/06/2011	
BRASIL BRASIL SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA		
	HAROLDO FERNANDES MOREIRA SECRETARIO-GERAL	

PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE LIMITADA

Brasil Brasil – Serviços de Cobrança Ltda – Me

CNPJ.: 13.884.244/0001-26 – Nire 23201397888

JOANA CARVALHO BRASIL, brasileira, natural de Fortaleza/Ce, casada em regime parcial de bens, advogada, CPF n.º 575.723.993-04, RG N.º 2001002024593 SSP-Ce, residente e domiciliada em Fortaleza/Ce à Rua Coronel Jucá, 700, Casa 20 – Meireles – Fortaleza-Ce – CEP: 60.170-330;

ARTHUR MOTA FAÇANHA, brasileiro, natural de Fortaleza/Ce, casado em regime parcial de bens, empresário, CPF n.º 717.322.843-34, RG N.º 94024011361 SSP-Ce, residente e domiciliado em Fortaleza/Ce à Rua Coronel Jucá, 700, Casa 20 – Meireles – Fortaleza-Ce – CEP: 60.170-330.

Únicos sócios da sociedade limitada, que gira nesta praça sob a denominação **BRASIL BRASIL – Serviços de Cobrança Ltda – Me** com sede e foro jurídico à Avenida Desembargador Moreira, 1701, Sala 201, Aldeota, CEP.: 60.170-001, Fortaleza/Ce, registrada na Junta Comercial do Estado do Ceará, sob o NIRE n.º 23201397888 por despacho de 29/06/2011 e inscrita no CNPJ sob o n.º 13.884.244/0001-26 resolvem, de comum acordo, alterar o seu Contrato Social de acordo com o novo Código Civil, Lei 10.406/2002, conforme as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Retira-se da sociedade o sócio **ARTHUR MOTA FAÇANHA**, transferindo neste ato, a sua participação no Capital Social, no valor de R\$ 500,00 (Quinhentos reais), divididos em 500 (Quinhentas Mil) quotas de valor nominal de R\$ 1,00 (Hum real) cada uma, para a sócia **JOANA CARVALHO BRASIL**, sendo o pagamento efetuado em moeda corrente, dando por este ato plena, geral e irrevogável quitação.

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade poderá prosseguir com apenas 01 (hum) sócio pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, exceto na hipótese contida no artigo 1.033 da Lei 10.406/2002.

CLÁUSULA TERCEIRA: O Capital Social da Sociedade que é no valor de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais), dividido em 10.000 (Dez mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Hum real) cada uma, em moeda corrente do País depois das alterações fica assim distribuídos:

Quadro Societário:	Percentual	Quotas	Capital (R\$)
Joana Carvalho Brasil	100,00%	10.000 quotas	R\$ 10.000,00
Total:	100,00%	10.000 quotas	R\$ 10.000,00

CLÁUSULA QUARTA: Pela cessão de cotas acima mencionadas, as partes dão ampla, recíproca, geral e irretroatável quitação quanto ao pagamento das cotas, para nada mais reclamarem entre si em qualquer tempo ou lugar.

Primeiro Aditivo ao Contrato Social da Sociedade Limitada
Brasil Brasil – Serviços de Cobrança Ltda – ME
(Continuação)

CLÁUSULA QUINTA: A sociedade DECLARA que o movimento da receita bruta anual da empresa não excederá ao limite fixado no inciso I do art. 3º da Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei.

CLÁUSULA SEXTA: A administração da sociedade caberá a Joana Carvalho Brasil com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do(s) outro(s) sócio(s).

CLÁUSULA SÉTIMA: A Administradora Joana Carvalho Brasil declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA OITAVA: As demais cláusulas do Contrato Social e Aditivos, não modificadas, direta ou indiretamente, pelo presente ato, permanecem válidas e em pleno vigor.

Por estarem assim de pleno e comum acordo, assinam o presente instrumento, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para que sejam arquivadas na Junta Comercial do Estado do Ceará.

Fortaleza/Ce, 24 de Junho de 2015


Joana Carvalho Brasil


Arthur Mota Façanha



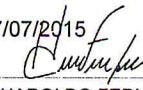
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO CEARÁ -SEDE

CERTIFICO O REGISTRO EM: 14/07/2015

SOB Nº: 20150865902

Protocolo: 15/086590-2, DE 07/07/2015

Empresa: 23 2 0139788 8
BRASIL BRASIL SERVIÇOS DE
COBRANÇA LTDA - ME


HAROLDO FERNANDES MOREIRA
SECRETARIO-GERAL

SEGUNDO ADITIVO –
ALTERAÇÃO CONTRATUAL PARA TRANSFORMAÇÃO EM EMPRESÁRIO
Brasil Brasil – Serviços de Cobrança Ltda – Me

CNPJ.: 13.884.244/0001-26 – Nire 23201397888

JOANA CARVALHO BRASIL, brasileira, natural de Fortaleza/Ce, casada em regime universal de bens, advogada, CPF n.º 575.723.993-04, RG N.º 2001002024593 SSP-Ce, residente e domiciliada em Fortaleza/Ce à Rua Coronel Jucá, 700, Casa 20 – Meireles – Fortaleza-Ce – CEP: 60.170-288.

Única sócia da sociedade limitada, que gira nesta praça sob a denominação **BRASIL BRASIL – Serviços de Cobrança Ltda – Me** com sede e foro jurídico à Avenida Desembargador Moreira, 1701, Sala 201, Aldeota, CEP.: 60.170-001, Fortaleza/Ce, registrada na Junta Comercial do Estado do Ceará, sob o NIRE n.º 23201397888 por despacho de 29/06/2011 e inscrita no CNPJ sob o n.º 13.884.244/0001-26 resolve, alterar o seu Contrato Social de acordo com o novo Código Civil, Lei 10.406/2002, conforme as cláusulas e condições a seguir:

DA TRANSFORMAÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA PARA EMPRESÁRIO INDIVIDUAL

CLÁUSULA PRIMEIRA: Fica transformada esta Sociedade Limitada em Empresária, sob o novo nome empresarial de J C Brasil – Serviços de Cobrança – Me conforme faculta a LCP 128/08 artigo 10º, que doravante se regerá com sub-rogação de todos os direitos e obrigações pertinentes ao tipo jurídico ora transformado.

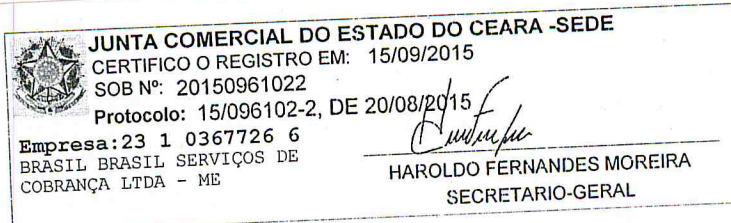
CLÁUSULA SEGUNDA: O acervo da sociedade ora transformada, subscrito e integralizado no valor de R\$ 10.000,00 (Dez Mil reais), passa a constituir o capital do Empresário mencionado na cláusula anterior.

CLÁUSULA TERCEIRA: O sócio remanescente DECLARA que o movimento da receita bruta anual da empresa não excederá ao limite fixado no inciso I do art. 3º da Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei.

Para firmar o presente ato, assina o presente instrumento em quatro vias de igual teor e forma, juntamente com o processo de inscrição da sociedade empresária, através de formulários próprios, e mediante requerimento que tramita na Junta Comercial do Estado de Ceará, sob dependência de deferimento do presente instrumento.

Fortaleza/Ce, 09 de Setembro de 2015


Joana Carvalho Brasil



		
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 15.272.459/0001-11 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 09/03/2012
NOME EMPRESARIAL RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRAO		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRAO		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 81.12-5-00 - Condomínios prediais		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - Condomínio Edifício		
LOGRADOURO R 03	NÚMERO 340	COMPLEMENTO LOT OSORIO DE PAIVA
CEP 61.916-080	BAIRRO/DISTRITO JARI	MUNICÍPIO MARACANAU
UF CE		
ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE (85) 3014-1429	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 09/03/2012	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **13/01/2023** às **08:20:56** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 13.884.244/0001-26 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 29/06/2011
NOME EMPRESARIAL BB SERVICOS DE COBRANCA LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 82.91-1-00 - Atividades de cobranças e informações cadastrais		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AV DESEMBARGADOR MOREIRA	NÚMERO 1701	COMPLEMENTO SALA 201
CEP 60.170-001	BAIRRO/DISTRITO ALDEOTA	MUNICÍPIO FORTALEZA
UF CE		
ENDEREÇO ELETRÔNICO FINANCEIRO@BRASILBRASIL.ADV.BR		TELEFONE (85) 3268-1601
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 29/06/2011	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 07/03/2025 às 10:12:49 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO DO RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRÃO.

**CAPÍTULO I
DO OBJETO**

Artigo 1º - Que em virtude do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE (COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ou CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL) e de (PRODUÇÃO OU RECUPERAÇÃO) DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL, DENTRO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, COM PAGAMENTO PARCELADO, com força de escritura pública, assinada em 19/05/2010, a CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criado pelo Decreto-lei, nº 759, de 12.08.69, constituída pelo Decreto-lei nº 66.303, de 06.03.1970, alterado pelo Decreto-lei nº 1.259, de fevereiro de 1973 e regendo-se, atualmente, pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 3.851/2001, e publicado no Diário Oficial da União em 28.06.2001, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de Agente Gestor do PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida e em nome do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial regido pela Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, no ato representada pelo seu Superintendente RICARDO ANTONIO CAMINHA WALRAVEN CPF nº 194 567 943-34, residente em Fortaleza, adquiriu de FORTPLAN ENGENHARIA LTDA, terreno situado na RUA 3, nº 184, LOTEAMENTO OSÓRIO DE PAIVA, na cidade de MARACANAÚ, medindo 7.040,00 m², estando devidamente registrado no Cartório - 2º Ofício, na matrícula nº 572 que através do Alvará de Licença nº 0119/2010 expedido em 19/04/2010, e 0417/2011 expedido pela PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ, em 13/07/2011, construiu um Condomínio Residencial constituído de 104 Apartamentos Residenciais; o Condomínio Residencial ficou denominado "RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRÃO", situado na Rua 3, nº 184, Loteamento Osório de Paiva, bairro Jari, que recebeu o Alvará de Licença da Prefeitura Municipal de MARACANAÚ e ficou constando em seus cadastros o nº 0119/2010.

Artigo 2º - As numerações dos BLOCOS e APARTAMENTOS tendo sido renomeados usando-se letras, serão efetivadas da seguinte forma:

BLOCO 1 - BLOCO A

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 2 - BLOCO B

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 3 - BLOCO C

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

WILSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente-Atendimento EE
Matr. 108700-3/
Ag. Maracanaú-CE

BLOCO 4 - BLOCO D

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 5 - BLOCO E

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 6 - BLOCO F

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

CONFERE COM O ORIGINAL

Documento em anexo
22, 08, 2011



BLOCO 7 - BLOCO G

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 8 - BLOCO H

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 9 - BLOCO I

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 10 - BLOCO J

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 11 - BLOCO K

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 12 - BLOCO L

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

BLOCO 13 - BLOCO M

1º Pav.	101	102	103	104				
2º Pav.	201	202	203	204				

As unidades 101 e 102 são apartamentos do tipo 1, unidades 103 e 104 são apartamentos do tipo 2, unidades 201 e 202 são apartamentos do tipo 3 e as unidades 203 e 204 são apartamentos do tipo 4, referente a todos os blocos.

WILSON DE LIMA COSTA FILHO
Atendimento EE
Matr. 108700-3
Ag. Maracanaú - CE

Quadro de Áreas conforme "Projetos", segue a metodologia de cálculo de áreas do Código de posturas da Prefeitura Municipal de Maranguape:

APTO.	QUANT. DE APARTO.	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
Apartamento Tipo 01	26	42,68m²	2,36m²	45,04m²	0,00973
Apartamento Tipo 02	26	43,28m²	2,39m²	45,67m²	0,00987
Apartamento Tipo 03	26	40,75m²	2,25m²	43,00m²	0,00929
Apartamento Tipo 04	26	41,97m²	2,32m²	44,29m²	0,00957
TOTAL	104	4.385,68m²	242,32m²	4.628,00m²	1

Obs.: A metragem total de área comum é distribuída da seguinte maneira: 139,10m² de área comum dos blocos e 102,95m² sendo a área total dos equipamentos comunitários.

CAIXA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E
CONVENÇÃO COM REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRÃO



Artigo 3º - O CONDOMÍNIO: Fica instituído o CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL JORNALISTA BLANCHARD GIRÃO", que é composto além das unidades a que se refere o artigo acima deste instrumento, de uma parte de coisa de propriedade e uso comum dos proprietários das unidades autônomas, inalienáveis e indivisíveis, acessórios e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas quais sejam: terreno em que está edificado o condomínio, fundações e estruturas de concreto armado, pisos, paredes externas, os ornamentos de fachada, as janelas, hall de entrada, corredores, circulações, escadas, compartimentos técnicos, (bombas, energia, telefone etc.), rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, caixas d'água, acesso de pedestres, calçadas para pedestres, jardim externo, acesso e estacionamento para veículos, área pavimentada sobre o terreno e instalações destinadas ao funcionamento comum do condomínio, compreendendo tudo aquilo que por sua destinação ou natureza intrínseca, seja de utilidade comum.

CAPÍTULO II

DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

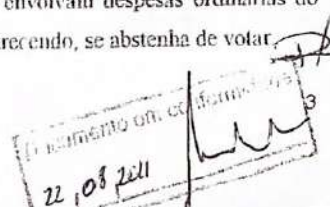
Artigo 4º - Todas as pessoas, condôminos, arrendatários e ocupantes, a qualquer título que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão dos Condôminos em Assembléia Geral Extraordinária, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

JOÃO PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
Matr. 108790-3
Ag. Maracanaú - CE

PARÁGRAFO ÚNICO - São condôminos os proprietários, ou detentores de direito real sobre as unidades residenciais, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, sendo que os arrendatários e os locatários dos imóveis não são considerados condôminos.

Artigo 5º - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Artigo 6º - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes às unidades autônomas, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, salvo os arrendatários e locatários nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, caso o condômino arrendador ou locador a ela não compareça ou comparecendo, se abstenha de votar.





Artigo 7º - São direitos de cada condômino, arrendatário ou ocupante a qualquer título, bem como seus familiares que residem no Condomínio:

- a) usar, gozar e dispor da sua unidade autônoma, com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, observadas as normas de boa vizinhança e respeitadas as disposições desta convenção, de maneira a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título, assim como não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
- b) usar as partes e coisas comuns conforme o seu destino e sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;
- c) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico ou Sub-Síndicos, acerca de questões atinentes à administração do condomínio;
- d) fazer consignar no livro de atas da Assembléia ou no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

Artigo 8º - São deveres de cada condômino, arrendatário, ocupante a qualquer título:

- a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, na Lei 4.591/64 e no regimento interno, aprovado em Assembléia Geral pelos titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o Condomínio;
- b) concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas ordinárias necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, incluindo o prêmio de seguro da unidade e partes comuns, e, ainda, com qualquer outra despesa, seja de que natureza for, desde que aprovada em Assembléia, por maioria simples dos condôminos ou moradores com direito a voto, nos termos dos artigos 6º e 34 desta Convenção;
- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
- d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, devendo o lixo das unidades ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário estipulado pelo síndico, para coleta;
- e) exigir do síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao síndico, ao proprietário ou seus prepostos, o acesso às unidades onde residem;

PARÁGRAFO ÚNICO - Aplicam-se aos moradores, familiares ou empregados, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das unidades e partes comuns.

Artigo 9º - É vedado aos condôminos, arrendatários, ocupantes a qualquer título, suas famílias e empregados:

- a) alterar a forma, materiais, pintura, cores e tonalidades dos elementos dos componentes das fachadas, tais como, paredes, esquadrias, forros, tetos, beirais, tabeiras etc., salvo as modificações permitidas nesta Convenção e, ainda assim, desde que previamente aprovada em Assembléia Geral Extraordinária, convocada para esse fim, por decisão tomada nos termos do que dispõe o artigo 29 desta Convenção;
- b) retirar, alterar, ou substituir, por tipos diferentes, materiais de acabamentos internos da unidade residencial autônoma de que não seja proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, sem a prévia e expressa anuência do proprietário, preservando, no caso de necessidade de obras de manutenção, as especificações

23.03.2011

4



originais, quer sejam de pisos, paredes, tetos, esquadrias internas, ferragens, instalações, louças e metais sanitários, etc.

- c) destinar a unidade autônoma de sua propriedade, ou que ocupe, bem como às partes comuns, utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança das pessoas, dos demais condôminos, arrendatários, ocupantes, suas famílias e empregados;
- d) instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades autônomas, qualquer atividade comercial, cultural ou recreativa, incluindo, entre outras: hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes, carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte e costura, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, assim como sublocações de forma geral e qualquer outra destinação que não a residencial;
- executar serviços de lavagem e qualquer conserto de carros, mecânica ou lanternagem, nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos próprios;
- f) usar, subarrendar, ceder ou alugar as unidades residenciais e partes comuns para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
- g) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidades em prejuízo das partes comuns;
- h) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior das unidades;
- i) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos e moradores vizinhos;
- j) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
- k) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos e moradores;
- l) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;
- m) lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não apropriados ou previstos no artigo 8º, letra "d";
- n) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
- o) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
- p) deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secular que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
- q) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, partes comuns etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;

CAIXA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORNALISTA
BLANCHARD GIRÃO



- r) permitir e realizar jogos infantis em outras partes que as destinadas aos mesmos;
- s) utilizar-se das pessoas a serviço do condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
- t) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades residenciais e dependências ou quaisquer dependências do Condomínio, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
- u) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- v) obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;

Artigo 10 - As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos capítulos V e VI, deverão ser afixadas nas áreas comuns do Condomínio e em locais a critério do síndico.

ALSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
Matr. 108700-3
Ag. Maracanã - CE

CONFERE COM O
ORIGINAL

CAPÍTULO III

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS.

Artigo 11 - O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro do Condomínio no prazo legal, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se todas as unidades autônomas e partes comuns.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficam fazendo parte integrante do presente contrato, como se cláusulas deste fossem, os artigos 14 e 18, Capítulo IV do Título I, da Lei 4.591/64, cujos termos, os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Artigo 12 - Os danos causados às partes comuns do Condomínio serão indenizados por quem der causa, seja condômino, ocupante a qualquer título, seus familiares ou empregados, inclusive os danos causados às partes comuns ou unidades autônomas por defeitos, má utilização ou conservação das instalações da unidade ocupada.

Artigo 13 - Os condôminos poderão requerer ao síndico que seja providenciado o conserto da unidade daquele que não realizou os reparos necessários e que, por este motivo, vem causando danos às partes comuns e/ou unidades autônomas, devendo as despesas com o custeio da reparação ser ressarcidas pelo condômino ou ocupante responsável.

Artigo 14 - As obras ou reparos nas unidades autônomas, deverão ser expressamente autorizadas pelo proprietário do imóvel, quando realizadas por arrendatário, locatário ou ocupante a qualquer título, devendo ser previamente comunicadas aos demais condôminos e moradores através do síndico, indicando-se o prazo das obras bem como os dias e horários de sua realização.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não serão permitidas, sob nenhuma hipótese, obras que afetem a solidez do edifício nem as que contrariem disposições legais, códigos de postura ou a presente Convenção.

Artigo 15 - O morador, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas comuns e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

23/03/2014



Artigo 16 - As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do voto e quorum de no mínimo 2/3 dos condôminos a ser manifestado em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim, precedida, em qualquer caso, da aprovação dos Poderes Públicos competentes, observados cuidados especiais quanto ao sistema construtivo do prédio/unidade residencial ou de uso comum em razão do sistema de construção adotado, por serem paredes estruturais.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA.

Artigo 17 - O condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos, com mandato de no máximo 02 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito em Assembleia Geral dos Condôminos; e um Conselho Consultivo composto por 3 (três) condôminos residentes no Condomínio, com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos por Assembleia Geral dos Condôminos; na forma desta Convenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR detiver a propriedade de, no mínimo, 2/3 das unidades autônomas, o Síndico, obrigatoriamente pessoa jurídica, será indicado e contratado pela Caixa Econômica Federal, representante daquele Fundo, com mandato de no máximo 02 (dois) anos, podendo o respectivo contrato ser renovado sucessivamente por iguais períodos;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Por ocasião da instalação do Condomínio, provisória ou permanente, o Síndico deverá orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta Convenção;

PARÁGRAFO TERCEIRO - No caso de o Síndico ser uma empresa Administradora de Imóveis, esta poderá contratar terceiros, sob sua inteira responsabilidade, para a execução dos serviços necessários, inclusive os serviços permanentes, ou conforme deliberação da Assembleia Geral dos Condôminos.

Artigo 18 - Compete ao Síndico:

- cumprir e fazer cumprir a presente Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia Geral;
- representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem aos moradores, baixar as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito pela maioria simples dos condôminos, em Assembleia Geral, podendo, ressalvado o caso de empresa administradora contratada pela Caixa Econômica Federal, admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos, arrendatários e ocupantes, multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;
- prestar contas à Assembleia dos Condôminos e ao Conselho Consultivo das contas mensais do exercício findo, até o terceiro dia útil após o término do período em referência, com exibição de documentos comprobatórios;
- apresentar e submeter previamente à Assembleia Geral, no prazo de até 7 dias após sua designação, ou de até 7 dias após o término do exercício anterior, o orçamento do exercício em curso, que terá por base a data da sua posse no

WILSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
Matr. 108/00-3
Aracaju - CE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORNALISTA
BLANCHARD GIRÃO



Condomínio, discriminando as despesas pertinentes à Administração do Condomínio e o valor da taxa de custeio mensal;

- g) apresentar a demonstração mensal e/ou anual das contas do Condomínio, aos condôminos, arrendatários ou ocupantes, uma vez a cada trimestre, ou menor interím, ou, ainda, quando solicitado, a documentação, ou cópia existente em arquivo;
- h) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratado, e ainda, ordenando a execução dos mesmos;
- i) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- j) advertir, verbalmente ou por escrito, o morador, seus familiares e empregados, infrator(es) de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno:
- ... juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, quando este existir, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc.;
- l) convocar ou coordenar reuniões informais, sem cunho deliberativo, com os moradores, arrendatários e ocupantes a qualquer título do Condomínios;
- m) convocar as Assembléias dos Condôminos e, conforme orientação desta, resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- n) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição ou designação conforme o parágrafo primeiro do artigo 17, de cada novo síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembléias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do Condomínio, etc. sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembléia Geral designar;
- o) manter, sob sua guarda e responsabilidade, durante 5 (cinco) anos, ou em caso de ação judicial, durante o tempo necessário, toda documentação relativa ao Condomínio;
- p) executar ou mandar executar os serviços de limpeza, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, de segurança etc., de uso comum, ou, quando autorizado pelo proprietário, nas unidades autônomas;
- q) viabilizar o treinamento de equipes para orientar os moradores e empregados no salvamento e prevenção de incêndio;
- r) resolver os casos omissos, submetendo-os previamente às orientações da Caixa Econômica Federal e seus prepostos, nos casos em que a contratação se der nos termos do Parágrafo Primeiro do Art. 17 desta Convenção.
- JOSE PEDRO DA COSTA
Assistente Administrativo
Matr. nº 19700-3
Ag. Maracá

Artigo 19 - As funções administrativas poderão ser delegadas ou contratadas pelo Síndico, sob sua inteira responsabilidade, à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos, cuja decisão, será tomada na forma prevista nos artigos 29 e 51.

PARÁGRAFO ÚNICO - No impedimento ocasional do Síndico, as funções de Síndico serão exercidas pelo Presidente do Conselho Consultivo, quando for o caso, sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 20 - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, convocada pelo interessado, conforme artigo 28.

CONFERE COM O
ORIGINAL

23.03.2004

CAIXA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORNALISTA
BLANCHARD GIRÃO



Artigo 21 - O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme artigos 27e 28, atentando-se para o disposto no artigo 51, se for o caso.

Artigo 22 - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o Síndico não receberá do Condomínio qualquer remuneração, exceto se for contratado, conforme dispõe o Parágrafo Segundo do Artigo 17.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No caso previsto no Parágrafo Primeiro do artigo 17 e com a finalidade de cobrir os custos administrativos relativos à administração do Condomínio, a empresa Administradora contratada pela Caixa Econômica Federal, poderá receber remuneração mensal, limitada ao percentual sobre a arrecadação efetiva a título de taxa de condomínio, inclusive sobre os respectivos encargos por atraso, fixado pela CAIXA, cujo montante será rateado e cobrado com a taxa de condomínio mensal.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de refixação pela CAIXA desse percentual, o novo índice passará imediatamente a ser aplicado para efeito do rateio.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Pertencerão ao quadro de funcionários da empresa Administradora ou de terceiros, quando for este o caso, os empregados lotados no Condomínio, sendo de sua inteira responsabilidade, a contratação, a remuneração, os encargos e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias, inclusive as indenizações trabalhistas.

PARÁGRAFO QUARTO - O montante mensal das despesas da empresa Administradora com seus empregados lotados no Condomínio, exceto as indenizações trabalhistas e multas, deve ser compatível com a prática de mercado e será rateado e inteiramente embutido no valor da taxa de condomínio mensal e o valor correspondente será utilizado pela Administradora exclusivamente para esse fim.

Artigo 23 - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá a sindicância o presidente do Conselho Consultivo até a contratação ou eleição pela Assembléia Geral dos Condôminos de novo Síndico, o que deverá ocorrer no prazo de 30 dias, prorrogável por até mais 30 dias.

Artigo 24 - O Conselho Consultivo, constituído somente quando o Fundo de Arrendamento Residencial deixar de possuir a propriedade de, no mínimo, 2/3 das frações ideais do condomínio, será composto por um presidente, um vice e um secretário, eleitos em chapa única nas Assembléias Ordinárias e terão as seguintes atribuições:

- assessorar o síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias urgentes, não previstas no orçamento ou pela Assembléia Geral Ordinária;
- emitir parecer mensal sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- elaborar proposta de regulamento e alterações que forem necessárias para o uso das partes do Condomínio sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção o qual obrigará a todos os condôminos, após aprovação em Assembléia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Consultivo não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Enquanto não configurada a condição prescrita no *caput* deste artigo para a existência do Conselho Consultivo, deixam de prevalecer a funções deste que estão previstas nesta Convenção.

Artigo 25 - A Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária será realizada em conformidade com a lei pertinente e com a Convenção do Condomínio.

CONFERE COM O
ORIGINAL

ILSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
Matr. 108700-3
Ag. Maracanaú - CE

23/08/2011



Artigo 26 - Será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos, findo cada exercício, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, ou pelo próprio Síndico, à qual caberá principalmente:

- a) aprovar o orçamento do ano em início;
- b) eleger ou destituir membros do Conselho Consultivo;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia, exceto os relativos à modificação da Convenção do Condomínio e eleição ou destituição do síndico;
- e) aprovar a prestação das contas do exercício anterior apresentadas pelo Síndico

Artigo 27 - As Assembleias Gerais, ordinárias e extraordinárias, dos proprietários serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico e colocada em local visível por todos e enviada por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino e com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a sua realização e só tratará de assuntos mencionados na pauta, o qual também indicará o dia, hora e local da reunião.

Artigo 28 - As Assembleias Extraordinárias dos condôminos reunir-se-ão sempre que forem convocadas, a qualquer tempo, pelo Síndico ou por condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) das frações ideais que compõem o condomínio, mediante convocação por circular assinada, via carta registrada ou sob protocolo, com 8 dias de antecedência e com a indicação da pauta, dia, hora e local da reunião.

PARÁGRAFO ÚNICO - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo proprietário que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um proprietário de livre escolha do presidente eleito.

Artigo 29 - As decisões, ressalvados os casos de quorum especial previstas nesta Convenção, como para modificação da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, para eleição e destituição do Síndico e outros, serão tomadas por aprovadas com a maioria simples dos votos dos presentes, (metade mais um), e com a presença mínima em primeira convocação de 2/3 (dois terços) dos proprietários, quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e em segunda convocação com qualquer número, realizando-se esta 1/2 (meia) hora após a determinada para a primeira.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações os que não comparecerem à reunião, ainda que ausente do domicílio.

Artigo 30 - As decisões referentes às modificações desta Convenção e à destituição do Síndico, só poderão ser tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, pelo quorum de 2/3 dos condôminos, inclusive os não quites com o Condomínio, e pelo voto de no mínimo 2/3 dos presentes.

Artigo 31 - Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR for proprietário de no mínimo 2/3 das unidades do Condomínio, esta Convenção somente poderá ser alterada por iniciativa da Caixa Econômica Federal, na qualidade de representante do FAR, ou mediante encaminhamento de proposta de alteração, devidamente justificada, cuja análise e deliberação caberá àquela empresa pública.

Artigo 32 - As decisões das Assembleias Gerais dos condôminos serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembleia, cujas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa.

PARÁGRAFO ÚNICO - As deliberações da Assembleia devem ser comunicadas pelo Síndico, no prazo de até 8 (oito) dias a contar da data da Assembleia, e aplicam-se obrigatoriamente a todos os condôminos e moradores do Condomínio.

CONFERE COM O
ORIGINAL

WILSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
14tr 108700-3
Maracanaú - CE

23.07.2011 10



Artigo 33 - Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

Artigo 34 - A cada unidade do Condomínio corresponde um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio, assim como das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os votos dos inadimplentes, na forma do *caput* deste artigo, por ventura existentes serão considerados nulos, salvo a hipótese prevista no artigo 30.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se a unidade pertencer a mais de um proprietário, deverá ser designado dentre eles, um, mediante mandato especial para representá-lo perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

Artigo 35 - Cada condômino, ou, em seu lugar e por força de disposição contratual expressa, o arrendatário ou ocupante, qualquer título, concorrerá para as despesas de condomínio, devidamente aprovadas na forma desta Convenção, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, ou na data de vencimento das respectivas taxas de arrendamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Somente os condôminos concorrem com suas respectivas quotas de rateio, para o custeio das despesas extraordinárias.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A fixação da quota parte do rateio das despesas mencionadas no presente artigo e no parágrafo anterior corresponderá à fração ideal de cada unidade.

Artigo 36 - São consideradas despesas ordinárias as necessárias à administração do condomínio, às quais corresponderão a uma taxa mensal de custeio, de responsabilidade de todos os condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título, conforme artigo 35, tais como, entre outras:

- a) remuneração mensal da administradora de imóveis para cobrir seus custos administrativos relativo à administração do condomínio;
- b) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção, limpeza e vigilância do condomínio;
- c) consumo de água, coleta de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum e autônomas, quando não possuírem registros individuais de consumo;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do condomínio ocorridas em data posterior ao início do contrato de arrendamento, exceto quando for aplicado o previsto no parágrafo terceiro do artigo 17;
- e) limpeza, manutenção e conservação das instalações e dependências de uso comum;
- f) manutenção e conservação das instalações físicas e equipamentos elétricos, mecânicos, de segurança, esporte e lazer de uso comum;
- g) manutenção e conservação (limpeza, lubrificação e manutenção) de bombas hidráulicas, caixas d'água, registros, relógios e instalações de esgotamento sanitário;
- h) pequenos reparos em equipamentos e instalações elétricas de uso comum que, rateados, custem menos de 50% da taxa de custeio do condomínio;
- i) pequenos reparos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum, como troca de torneiras e canos com vazamento, que, rateados, importem em menos de 50% da taxa de custeio do condomínio.

AXA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORNALISTA
BLANCHARD GIRÃO



- j) manutenção e conservação de móveis e decoração das áreas comuns - pequenos consertos, troca de tecido danificado dos sofás etc.;
- k) manutenção de jardim, como poda, adubo, jardineiros etc.;
- l) manutenção e conservação de instalações e equipamentos de intercomunicação, como porteiro eletrônico e interfone;
- m) manutenção e conservação de antena coletiva;
- n) recarga e manutenção de extintores de incêndio, inclusive a pintura anti-corrosiva que deve ser efetuada periodicamente;
- o) rateio para pagamento de furto de bens do condomínio;
- ny) reposição total ou parcial de fundo de reserva, no montante utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias, salvo, se tais despesas ocorreram em data anterior ao início do contrato de arrendamento;
- q) rateios de déficit nas contas do condomínio, ocasionadas pelo uso dos recursos para despesas ordinárias;
- r) *cópias reprográficas, manutenção de conta bancária, correios para envio de correspondências de interesse dos condôminos;*
- s) outras despesas relativas a serviços rotineiros de manutenção e conservação e que não acrescem em nada à aparência do prédio ou à sua estrutura;
- t) tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo.

Artigo 37 - São consideradas despesas extraordinárias as que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do empreendimento, nem são necessárias para a administração do condomínio, às quais corresponderão a uma taxa extraordinária conforme parágrafo primeiro do artigo 35, tais como, entre outras:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) *pinturas de fachadas e empenas, das esquadrias e janelas da parte externa, das paredes internas das áreas comuns, dos poços de aeração e iluminação;*
- c) reforma de pisos e telhados e impermeabilização;
- d) consertos na rede e em componentes elétricos de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do condomínio;
- e) consertos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do condomínio;
- f) troca ou aquisição de extintores de incêndio;
- g) instalações e reparos de vulto ou reforma em equipamentos de segurança e de incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte e lazer;
- h) decoração e paisagismo nas partes de uso comum, exceto sua manutenção;
- i) seguros de DFI e de Manutenção de Imóveis;

DOCUMENTO ORIGINAL
23/08/2011

CONFERIDO
ORIGINAL
SON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistent. Atendimento EE
atr. 108700-3
19 Maracanau - CE



Artigo 47 - O condômino que não pagar em dia a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do art. 1.336, do Código Civil, pagará a multa a ser estabelecida em Assembléia Geral, por dois terços dos condôminos, não podendo ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurem.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, pagar multa correspondente até o quintuplo do valor de sua contribuição mensal, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá, por deliberação de Assembléia Geral, pagar multa correspondente ao décuplo do valor da sua contribuição mensal.

PARÁGRAFO QUARTO - A multa por transgressão de obrigações condominiais não relacionadas à impuntualidade no pagamento de taxa de custeio do condomínio, deve ser cobrada em separado e vence na data seguinte de vencimento da taxa de custeio do condomínio, aplicando-se os mesmos encargos em caso de impuntualidade.

PARÁGRAFO QUINTO - Cabe ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchar a obra irregular, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

Artigo 48 - Caso haja a necessidade de se recorrer ao poder judiciário para a cobrança de qualquer contribuição, multa, juros, ou outro valor previsto nesta Convenção, serão devidas também as custas judiciais e honorários advocatícios despendidos pelo condomínio.

Artigo 49 - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou não aplicação, na ocasião oportuna, das combinações dele constantes, não importam em novação ou cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permanecerem as suas causas. Fica outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedentes, novação ou modificação de qualquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 50 - Enquanto o Fundo de Arredamento Residencial - FAR detiver a propriedade de, no mínimo, 2/3 das unidades autônomas do Condomínio, as atribuições e deliberações previstas nesta Convenção para a Assembléia Geral serão tomadas de forma unilateral e exclusiva pela Caixa Econômica Federal, através de seus prepostos, na condição de representante legal do FAR.

Parágrafo Único: Quando deixar de possuir a maioria qualificada de 2/3 da propriedade das unidades autônomas, o Fundo de Arredamento Residencial-PAR estará representado nas Assembléias Gerais do Condomínio pela Caixa Econômica Federal, seus prepostos ou quem esta indicar, com o número de votos nas decisões proporcionais ao número de unidades autônomas que possuir.

Artigo 51 - Visando preservar a harmonia e a segurança do Condomínio até a entrega do Empreendimento, a administração do Condomínio será feita pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, incluindo a indicação do síndico.

Artigo 52 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, arrendatário ou ocupante, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 53 - As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, tais como: guarita, armários, e/ou cômodo para medidores, correios e telefones ficarão sempre em local designado pelo Síndico, que guardará, ainda, duplicatas de tais chaves, para uso em caso de emergência.

WILSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
11 108700-3
Maracatu - CE

29.159 v05 micro

CONFERE COM O
ORIGINAL

22.07.2011

14.

CAIXA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JORNALISTA
BLANCHARD GIRÃO



Artigo 54 - Os quadros medidores de luz, telefone e água, por sua natureza devem estar sempre livres e desimpedidos, sendo vedado a qualquer dos moradores impedir o livre acesso do Síndico, seus prepostos autorizados e funcionários das empresas concessionárias aos mesmos.

Artigo 55 - É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, de entregadores, corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino, arrendatário ou ocupante visitado.

Artigo 56 - O Condomínio não se responsabiliza por acidentes ou roubos de objetos, de veículos de transporte de qualquer natureza, tais como, automóveis, motocicletas, bicicletas etc., e/ou de seus acessórios, na garagem ou estacionamento do Condomínio.

Artigo 57 - Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno.

Artigo 58 - Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, do domínio, posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, dando ciência ao Síndico, por escrito, no prazo de 10 dias.

Artigo 59 - A esta Convenção ficarão sujeitos quaisquer futuros condôminos, proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas do Condomínio, bem como seus herdeiros e sucessores, zelando pelo seu fiel cumprimento.

Artigo 60 - Fica eleito o Foro da Justiça Federal da jurisdição da localidade onde se encontra o empreendimento, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

FORO

Fortaleza
local/data

Assinatura, sob carimbo do empregado
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Testemunhas

MARIA RE
Nome LOURDES ARNAU CRUZ
CPF/MF 384.679.013 20
Ricardo Antonio
Blanchard Girão
Em test. em Fortaleza - CE.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Rua Major Frederico, 5374
Fones: 3231-0374
R. N. S. 09/09/2011

29.159 v05 micro

PERICLES VILAR DE
MARIA GONCA
MARIA SOUZA PO
MARIA DO SOCORR
TANTINE SUTUAL

OSNIA ROSA
RECONHECIMENTO
DE FIRMA
Nº BD 329.575

de agosto de 2011

RICARDO A. CAMINHA WALRAVEN 22
Superintendente Regional
Mat.: 832847-3
SR Norte e Sul do Ceará/CE
CAIXA ECONOMICA FEDERAL
WILSON PEDRO DA COSTA FILHO
Assistente Atendimento EE
Matr. 108700-3
Ag. Maracanaú - CE

Documento em conformidade
22/08/2011

ANTONIO VALDO BARROSO
Técnico Bancário de
Mat. 128.535-1
GIJURTO
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Nome VALDIR JOSE PICON
CPF/MF 05399511
DE NOTAS E PROTESTO DE TITULOS
Tribunal de Maracanaú - CE/Tel: 85-3466-7777
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de:
167918501-MARIA DE LOURDES ARNAU...
CRUZ...
01-VALDIR JOSE PICON...
16 de Setembro de 2011
18:56

ANSE 02
RECONHECIMENTO
DE FIRMA
Nº BC 729.657
RECONHECIMENTO
DE FIRMA
Nº BC 729.658

Testemunha de verdade:
PAULO TEIXEIRA FILHO
ESCREVENTE AUTORIZADO

C.R.I. DO 2º OFÍCIO DA 2ª ZONA MARACANAÚ-CE

Livro Nº 1-K Protocolo 12427

Matricula(s) 572

Registro(s) 07

Averbação(s) 08 e 09

Maracanaú(CE) 07/10/2011

Oficial Titular/Substituto(s)

C.R.I. DO 2º OFÍCIO DA 2ª ZONA MARACANAÚ-CE

Livro 1-K nº de Protocolo 12427

Registro nº 238 Livro nº 03 Auxiliar

Averbação nº _____

Maracanaú(CE) 07/10/2011

Oficial Titular/Substituto(s)

C.R.I. DO 2º OFÍCIO DA 2ª ZONA MARACANAÚ-CE

Livro Nº 1-K Protocolo 12427

Matricula(s) 6865 a 6968

Registro(s) _____

Averbação(s) 01

Maracanaú(CE) 07/10/2011

Oficial Titular/Substituto(s)