

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA

Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente Instrumento Particular, os abaixo assinados proprietários das unidades autônomas do Condomínio Edifício RESIDENCIAL COSTABELLA, resolvem regular os seus direitos e deveres no referido Edifício para o que estabelecem a presente Convenção de Condomínio, à qual doravante se sujeitam:

CAPÍTULO I – DAS PARTES DO CONDOMÍNIO

Art. 1º- O Condomínio Edifício Residencial Costabella, localizado à Rua das Patativas, nº 672, Loteamento Jardim Bolandeira, no bairro do Imbuí, nesta Capital, será constituído por edificação em 01 único bloco, com um total de 20 (vinte) pavimentos e reger-se-á pelas Leis nºs – 4591/64, 4864/65 e 10.406/02 (Novo Código Civil Brasileiro), pela presente "Convenção de Condomínio" e pelo Regimento Interno do Edifício".

Art. 2º- O Condomínio Edifício Residencial Costabella, configurado em uma única torre de apartamentos, com um total de 21 pavimentos, destes: os 02 primeiros serão destinados às Garagens e outras dependências de uso comum; o 3º (terceiro) pavimento será destinado aos playgrounds coberto e descoberto, com seus respectivos equipamentos comuns; e 17 pavimentos tipo, com 04 apartamentos em cada e cobertura; ficando o empreendimento com 68 apartamentos tipo e um total de 75 vagas para estacionamento de veículos, sendo que 71 serão vagas privativas; e, destas, 68 serão vinculadas, uma vaga para cada um dos apartamentos e, as 03 restantes, serão vagas sub-rogadas, inicialmente de propriedade da incorporadora, para serem comercializadas como vagas extras, na forma adiante descrita. E as 04 vagas complementares, serão descobertas e destinadas ao estacionamento de visitantes, ficando localizadas no recuo frontal do prédio e consideradas como áreas de uso comum. O empreendimento será servido por 02 elevadores, destinados à interligação dos 17 andares tipo (componentes da torre de apartamentos) com o playground e os 02 pavimentos de garagens.

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS RESPECTIVAS ÁREAS COMUNS

As unidades autônomas – Apartamentos tipo serão constituídas de 03 quartos, sendo 01 suite, com sanitário privativo, 01 sanitário social, sala-living, para estar e jantar, varanda, circulação, cozinha, área e sanitário de serviços. Contará também cada apartamento, com 01 vaga privativa para estacionamento de veículos, situada num dos pavimentos de garagem; e, opcionalmente com vaga(s) adicional(is), esta(s) adquiridas como vaga(s) extra(s).

- Suas respectivas áreas comuns, que são:

No Primeiro Pavimento – Térreo e nível da Garagem G-1: suas áreas internas de circulação e manobras de veículos; hall de elevadores e escadas de interligação entre pavimentos; além de compartimentos para: 01 para sub-estação, casa de bombas, sala de pressurização, um depósito, 01 depósito para contentores de lixo, reservatório inferior com capacidade para 70.000 litros, escadas ao 2º pavimento; rampa de acesso dos veículos à esta garagem, áreas descobertas nos recuos laterais e de fundos, com pavimentação em pisos permeáveis de concreto, articulados e vazados, para plantio de gramas. E, também às edificações da portaria, que será composta de: portaria / guarita de segurança com W.C, para triagem dos acessos ao condomínio; hall de espera de visitantes; elevador para acesso exclusivo ao play-ground, e, ainda, 04 vagas de estacionamento descobertas, para visitantes, numeradas de 72 a 75, situadas no recuo frontal do prédio,

No Segundo Pavimento – nível Garagem G-2: suas áreas internas de circulação e manobras de veículos; rampa para circulação de veículos entre os 1º e 2º pavimentos; hall de elevadores e escadas entre pavimentos; além de 03 compartimentos: refeitório e copa de funcionários; 01 para medidores de energia; 01 para o grupo gerador.

No Terceiro Pavimento – nível do Playground: com todas as suas áreas cobertas e descobertas, estas, distribuídas em terraços com jardineiras envolvendo a torre de apartamentos; piscina para adultos com raia e prainha; piscina infantil; decks em ripado de madeira, e, em cerâmica antiderrapante; quiosque em telha cerâmica com churrasqueira. E as áreas cobertas compostas de: hall de espera e de acesso ao elevador privativo da portaria; pilotis, hall social de elevadores e das escadas internas, salão para festas e/ou espaço gourmet; 01 conjuntos de sanitários (masculino e feminino); salão de jogos; salão de ginástica; sala para sauna a vapor, com ducha; saleta para repouso e massagens; brinquedoteca; sala de administração e, parque infantil descoberto no terraço anexo; áreas descobertas e externas da edificação, como quintais do terreno, que serão gramados e/ou ajardinados.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA

Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.A. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro: Os 68 apartamentos serão servidos na sua torre, por 02 elevadores com capacidade para 08 passageiros cada, na interligação entre os pavimentos: Garagem, Playground e os 17 Andares Tipo residenciais; e um conjunto de escadas e patamares que interligará todos os pavimentos, inclusive dando acesso a casa de máquinas de elevadores, ao barrilete da distribuição hidráulica, ao reservatório superior e ao telhado da torre.

Parágrafo Segundo: Os apartamentos e respectivas vagas nos 02 pavimentos de garagens serão designadas pelas seguintes numerações e localizações, nos seus respectivos andares ou pavimentos, e terão ainda as seguintes Áreas Privativas e Áreas Reais respectivas:

UNIDADES AUTÔNOMAS	ANDAR	PAVIMENTO	ÁREA REAL TOTAL (Priv + Comum)	Coefficiente de Proporcionalidade e pr. Fração Ideal
101 a 104	1º	4º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
201 a 204	2º	5º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
301 a 304	3º	6º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
401 a 404	4º	7º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
501 a 504	5º	8º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
601 a 604	6º	9º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
701 a 704	7º	10º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
801 a 804	8º	11º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
901 a 904	9º	12º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1001 a 1004	10º	13º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1101 a 1104	11º	14º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1201 a 1204	12º	15º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1301 a 1304	13º	16º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1401 a 1404	14º	17º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1501 a 1504	15º	18º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1601 a 1604	16º	19º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
1701 a 1704	17º	20º	69,45 + 20,14 = 89,59 m²	0,0122459
Vagas Cobertas			10,35 + 22,00 = 32,35 m²	0,0024906
Vagas Descobertas			10,35 + 21,10 = 31,45 m²	0,0019431

- A Área Real Total das Unidades Autônomas por definição legal, é aquela que compreende, além das áreas privativas dos apartamentos, as áreas comuns e inalienáveis do Edifício, de acordo com o Quadro IV-B (coluna "F") das "Informações para Registro da Incorporação" do Edif. Residencial Costabella.

- O Coeficiente de Proporcionalidade, igualmente por definição legal, é o resultado do cálculo que distribui a área do terreno por Frações Ideais de Unidades Autônomas, constantes do mesmo Quadro IV-B (coluna "G") das "Informações para Registro da Incorporação" do Edif. Residencial Costabella.

Parágrafo Terceiro: As 68 vagas internas de garagens, destinadas às unidades autônomas e as 03 vagas extras, sub-rogadas e de propriedade exclusiva da Incorporadora, que delas deverá dispor quando melhor aprover, para uso próprio ou para aliená-las, preferencialmente aos condôminos do Ed. Residencial Costabella, ou, ao seu Condomínio, se for o caso.

DAS COISAS COMUNS EM CONDOMÍNIO

Art. 3º- São coisas comuns e indivisíveis no Edifício: o Terreno sobre o qual se projeta a edificação e suas áreas remanescentes dos lotes unificados, com área total de 1.400,00 m²; as Fundações do Prédio e sua Estrutura em concreto armado, com seus pilares, vigas, lajes, escadas e reservatórios inferior e superior, as paredes externas em alvenarias de blocos cerâmicos e, as internas (que à opção exclusiva da incorporadora, poderão ser edificadas em blocos de gesso, tipo "sistema superwall", da Supergesso), especialmente se alojarem condutores, troncos elétricos ou hidráulicos; os elevadores, seus poços e casa de máquinas, câmara de barriletes; os telhados; as linhas tronco (colunas), os encanamentos para: distribuição de água e coletas de esgotos e de águas pluviais; os

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA

Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

cabos e quadros de distribuição de força, luz e telefone; os halls e circulações dos pavimentos tipo, o playground coberto e descoberto, os 02 pavimentos de garagens; a portaria, o depósito para lixo e a área externa do terreno que comportará de talude gramado e/ou ajardinados; calha de coleta de águas pluviais, bem como todos os passeios externos do prédio.

Parágrafo único: As modificações a serem feitas nas coisas comuns ou que com elas interfiram, dependem da aprovação pelo quorum mínimo de 2/3 (dois terços) dos Condôminos-adquirentes.

PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO CONDOMÍNIO

Art. 4º- São coisas de propriedade exclusiva dos Condôminos, as respectivas Unidades Autônomas (apartamentos) indicadas pela numeração correspondente com todas as suas instalações individualizadas internas ou externas, conforme seja o caso.

Parágrafo Primeiro: Constituirá também objeto de propriedade exclusiva de cada Condômino-adquirente, o direito à guarda de veículos nas suas respectivas garagens.

Parágrafo Segundo: As modificações a serem feitas pelo Condômino, nas coisas de sua propriedade exclusiva, independem do consentimento dos demais Condôminos, desde que não prejudiquem a solidez do prédio, nem afetem de qualquer modo as partes externas e internas das coisas de propriedade comum.

Parágrafo Terceiro: Quando as modificações referidas no parágrafo anterior forem capazes de influir nas coisas comuns, só poderão ser realizadas com prévia aprovação da Assembléia Geral, verificado o quorum necessário.

Parágrafo Quarto: Todos os reparos internos nas Unidades Autônomas serão feitos às custas dos respectivos proprietários, especialmente das instalações elétricas e hidrossanitárias, se apenas afetados os ramais e derivações no interior dos apartamentos. Em caso dos danos ocasionados afetarem vizinhos ou as coisas comuns do edifício, continua sob responsabilidade deste proprietário sua reparação ou correspondente custeio.

DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

Art. 5º- São as seguintes as Frações Ideais do Terreno e os números divisores proporcionais do Condomínio de cada Unidade Autônoma:

APARTAMENTOS E VAGAS DE GARAGEM	FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	Nº Divisor Proporcional do Condomínio
Apartamento com sua única vaga privativa	20,4344 m ²	1,4596%
Vaga extra sub-rogada	3,4868 m ²	0,24906%

CAPÍTULO II**DOS DIREITOS E DEVERES E MODO DE USAR AS ÁREAS COMUNS**

Art. 6º- São Direitos dos Condôminos:

- Usar, fruir e dispor da respectiva Unidade Autônoma de acordo com o fim a que se a mesma se destina, desde que não prejudique a segurança e solidez do edifício, não cause danos ou incômodo aos demais Condôminos, nem infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção e do Regimento Interno do prédio;
- Usar e gozar das partes comuns do edifício com as mesmas restrições da alínea "a" e desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos;
- Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso;
- Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico ou Administrador;
- Comparecer às assembleias, e nelas participar, discutir e votar, assegurado este direito ao condômino em situação regular de pagamentos, perante seu Condomínio;

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA

Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.A. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- f) Denunciar ao Síndico ou Administrador qualquer irregularidade que observe.

Art. 7º- São Deveres dos Condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das respectivas Unidades Autônomas e das coisas comuns, não as usando e nem permitindo que outrem as usem para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) Não usar as respectivas Unidades Autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou de fins políticos, ou a pessoas de maus costumes, ou seja, é vedado o seu uso para instalações de qualquer atividade capaz de causar danos ou incômodo aos vizinhos e demais Condôminos;
- c) Não alterar a forma externa das fachadas, as quais só poderão ser feitas em conjunto para todo o edifício;
- d) O do fechamento das varandas, somente deve ocorrer uniformemente e de forma padronizada em todas as varandas e com os mesmos materiais e modelo, preferencialmente tipo Reiki. E nas áreas de serviços deve obedecer ao mesmo padrão de esquadrias e tom vidro de acordo com o existente nas janelas;
- e) Não ferir ou afetar, de qualquer modo, a estrutura de concreto armado do prédio, zelando inclusive para que nunca seja permitida a lavagem de veículos (especialmente com o uso de mangueiras) nos pavimentos de garagem do edifício, uma vez que o empoçamento de águas decorrente possibilita infiltrações nas bases dos pilares da edificação, que ocasionarão futuras corrosões nas ferragens das peças estruturais do prédio, podendo vir a comprometê-las;
- f) Não colocar sobre os pisos do edifício carga superior a 150 Kg/m²;
- g) Não efetuar, fora do respectivo apartamento, quaisquer serviços domésticos, tais como: limpeza de tapetes e cortinas, os quais só poderão ser feitos por processos que não causem incômodo ou prejuízos aos demais Condôminos ou ao edifício;
- h) Não estender ou secar roupas, nem colocar objetos nas janelas, coberturas ou lugares que dêem para a rua, a exemplo de vasos de plantas nos peitoris, etc., que em caso de queda acidental, provocam inestimáveis danos e prejuízos, em casos até danos fatais;
- i) Não usar alto-falante ou instrumento de música com volume excessivo, e nunca nas horas destinadas ao repouso, em conformidade com a Lei Municipal nº 5354/98, que assim determina:
- volume máximo de 55 dB (cinquenta e cinco decibéis) entre 22:00 e 07:00
 - volume máximo de 60 dB (sessenta decibéis) entre 7:00 e 22:00
- j) Não transitar com animais, que não os domésticos e de pequeno porte, nas áreas comuns do edifício sem os devidos dispositivos de segurança e proteção a terceiros, e assim mesmo, somente quando de nenhum modo, possa resultar incômodo para os demais Condôminos, mantendo-os, se preferir possuí-los, exclusivamente dentro dos seus respectivos apartamentos;
- k) Não atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos ou detritos pelas janelas ou nos corredores, escadas ou em quaisquer outras partes comuns;
- l) Não formar, nem permitir, aglomerações, ajuntamentos e/ou jogos infantis nas escadas, patamares e halls de circulação dos andares;
- m) Não manter nos respectivos apartamentos pessoas portadoras de moléstias infecto-contagiosas;
- n) Não decorar as paredes, nem instalar portas e esquadrias externas à sua Unidade Autônoma, com modelos, cores ou tonalidades diversas das empregadas no Edifício;
- o) Não utilizar os funcionários do Condomínio para serviços particulares, mesmo que de curta duração;
- p) Não pretender fracionar a respectiva Unidade Autônoma, com o fim de aliená-la, a mais de um adquirente ou pessoa, separadamente;

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- n) Não decorar as paredes, nem instalar portas e esquadrias externas à sua Unidade Autônoma, com modelos, cores ou tonalidades diversas das empregadas no Edifício;
- o) Não utilizar os funcionários do Condomínio para serviços particulares, mesmo que de curta duração;
- p) Não pretender fracionar a respectiva Unidade Autônoma, com o fim de aliená-la, a mais de um adquirente ou pessoa, separadamente;
- q) Contribuir para as despesas comuns do Condomínio, inclusive com as de seguro e as de custeio das obras determinadas pela Assembleia, sempre na proporção das respectivas frações ideais de que seja possuidor;
- r) Permitir o ingresso em sua Unidade Autônoma, do administrador do edifício ou seus prepostos, quando isso seja pelo primeiro solicitado, por ter julgado indispensável à inspeção ou à realização de reparos em instalações e tubulações das Unidades Vizinhas, ou trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua estrutura e solidez, ou infiltrações em fachadas, etc.;
- s) Providenciar o asseio e conservação das instalações sanitárias, bem como manter em perfeito funcionamento as torneiras, descargas, esgotos de seus aparelhos sanitários;
- t) Manter sempre atualizados seus dados cadastrais perante o Condomínio, fornecendo endereço para entrega de correspondências que, se não no próprio prédio, seja em local do Território Nacional.

Art. 8º- As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo, ou por Condôminos que representem pelo menos 1/4 das unidades do Condomínio, sempre mediante Edital a ser fixado nos Quadros de Avisos do Condomínio, cartas protocoladas ou encaminhadas por e-mail aos Condôminos-adquirentes não residentes no Condomínio, dirigidas para os seus respectivos endereços físico e de e-mail cadastrados, podendo a mesma ser realizada na forma virtual por meio eletrônico idôneo e seguro garantido a ampla divulgação entre os condôminos, ou presencial, devendo as mesmas preferencialmente realizar-se em instalações comuns do próprio Edifício, salvo motivo de força maior.

Parágrafo Primeiro: As Convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, hora e local da Assembleia, e serão assinadas pelo Síndico ou pelos Condôminos que as fizerem ou requererem.

Parágrafo Segundo: As Convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício subsequente.

Parágrafo Terceiro: Entre a data da Convocação e das Assembleias, deverá mediar um intervalo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

Parágrafo Quarto: As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com intervalo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, apenas e quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Quinto: É lícito e recomendável indicar-se, no mesmo Aviso de Convocação, o momento em que se realizará a primeira e/ou a segunda Convocação da Assembleia, mediando entre ambas o período de uma hora, no máximo.

Parágrafo Sexto: O Aviso de Convocação das Assembleias será endereçado para as Unidades Autônomas dos Condomínios, salvo se houverem estes, feito em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidos.

Art. 9º- As Assembleias serão presididas por um Condômino especialmente indicado pelos presentes, o qual escolherá também entre os presentes, o Secretário, que lavrará a Ata dos Trabalhos, no livro próprio.

Parágrafo único: É vedado ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos das Assembleias.

Art. 10º- Cada Unidade Autônoma representada por apartamento dará direito a apenas um voto, computando-se o resultado das votações por maioria de votos, calculado sobre o número dos condôminos presentes, à vista do Livro de Presenças por todos assinado na Assembleia, e, conforme o caso, após apuração do quorum pertinente.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro: A Assembléia somente poderá se reunir, em primeira Convocação, com a presença dos Condôminos que representem pelo menos 2/3 das Unidades Autônomas com direito a voto e, em segunda Convocação, com qualquer número de Condôminos presentes e/ou legitimamente representados.

Parágrafo Segundo: Se uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes, credenciado por escrito, o Condômino que os representarão, o que será exibido na Assembleia.

Art. 11º- É lícito o Condômino fazer-se representar nas Assembléias por Procurador com poderes especiais. Condômino ou não, desde que não seja o Administrador ou o próprio Síndico.

Art. 12º- A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á sempre em datas do período correspondente ao primeiro trimestre de cada ano, e, a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativas ao exercício findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício subsequente, fixando fundos de reserva, se convier;
- c) Eleger o síndico, por votação em maioria simples, e também deliberar por sua eventual remuneração;
- d) Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- e) Deliberar sobre matérias de interesse geral do Edifício ou dos Condôminos;
- f) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 13º- Compete à Assembléia Extraordinária:

- a) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pela administração e a ela levados a pedido do(s) interessado(s);
- b) Apreciar as matérias constantes da ordem do dia;
- c) Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização;

Art. 14º- Será exigida maioria que represente 2/3 das Unidades Autônomas nos seguintes casos:

- a) Para aprovar realização de benfeitorias úteis ou inovações no Edifício;
- b) Para deliberar a não reedificação do edifício, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- c) Para destituição do Síndico ou da Administradora regularmente contratada;
- d) Para alteração da presente Convenção.

Art. 15º- Será exigida unanimidade nos seguintes casos:

- a) Para aprovar modificações que afetem o aspecto arquitetônico do Edifício sobremodo em suas fachadas ou em qualquer das coisas de uso comum;
- b) Para aprovar a realização de benfeitorias não essenciais ou voluptuárias nas coisas comuns do Edifício, ou seja, fora das coisas de propriedade exclusiva dos Condôminos;
- c) Para aprovar qualquer matéria que implique em alteração de direito de propriedade dos Condôminos.

Art. 16º- As deliberações das Assembléias Gerais obrigam a todos os Condôminos ou Adquirentes, independentemente do seu comparecimento e do seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único: Com até 08 (oito) dias da data de realização de cada Assembléia, o Síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugares visíveis no Edifício (onde permanecerão por 12 (doze) dias, no mínimo), e delas enviará cópia a todos os Condôminos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
 Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art.179- Das Assembleias Gerais, serão lavradas Atas em Livro próprio, abertas, encerradas, assinadas e rubricadas em todas as suas páginas, pelo Secretário, pelo Presidente, pelo Síndico e pelos Condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar nelas as suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo Primeiro: Será facultativo o registro em cartório das atas das Assembleias, salvo quando tratarem de modificação desta Convenção ou do Regimento Interno.

Parágrafo Segundo: As despesas com as Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias serão normalmente inscritas a débito do Condomínio, mas, as relativas às Assembleias Extraordinárias convocadas para apreciação de recursos de interesse de algum Condômino, serão custeadas por este, se o recurso foi desprovido.

CAPÍTULO III - "DA ADMINISTRAÇÃO"

Art.189- A Administração do Edifício caberá a um Síndico, Condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único: Ao Síndico compete:

- a) Representar os Condôminos, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do Condomínio;
- b) Superintender a administração do Edifício;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e o Regimento Interno do Condomínio e as deliberações das Assembleias;
- d) Admitir e demitir funcionários, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração;
- e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança e conservação do Edifício, até o limite mensal de 08 (oito) vezes a cota básica de custeio deste Condomínio e, excedendo este limite, apenas com a prévia aprovação da Assembleia, especialmente convocada;
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- g) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 do Condomínio;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da Administração;
- i) Prestar, à Assembleia, contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- j) Manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- k) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do Edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como multas por infração de disposição legal ou desta Convenção;
- l) O Condômino que der causa ao aumento das despesas comuns, por motivo de seu interesse ou proveito pessoal, suportará o excesso correspondente (a exemplo inclusive do seu consumo de água, gas de medições individualizadas, e utilização de serviços pay-per-use, proporcionados por este condomínio) e, se não pagar no devido tempo, sujeitar-se-á à execução imediatamente, anexando-se à dívida, multa de 2% (dois por cento), juros moratórios e reajuste monetário pelo IGP-M DI, além das custas judiciais e honorários de advogado, se houver.
- m) Comunicar à Assembleia as citações que receber;
- n) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre condôminos;
- o) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio em seu poder;

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art.19º- O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, desde que constituídos como pessoa jurídica especializada em administração de condomínios, que seja contratada mediante documento escrito, o qual delimitará e discriminará seus deveres e poderes, sendo ratificada em Assembleia dita contratação, mas sempre sob sua direta responsabilidade, que também poderá ser compartilhada com o Conselho Fiscal.

Art.20º- O Síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral.

Art.21º- Nos seus impedimentos, o Síndico será substituído pelo Sub-síndico, eleito juntamente com ele; em caso de eventuais vacâncias, a Assembleia elegerá outros, que exercerão seus mandatos pelo tempo restante; em caso de destituição, o Síndico deverá prestar imediatamente contas de sua gestão, sob pena de responsabilizações futuras.

Art.22º- O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações que contrair em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação que vier a praticar e/ou pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Art.23º- Ao Porteiro ou Zelador, nomeado pelo Síndico do Edifício, incumbe:

- a) Manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do Edifício;
- b) Manter e/ou coordenar o serviço permanente de portaria e da vigilância contínua do edifício;
- c) Acender e apagar as luzes das partes comuns do Edifício;
- d) Guardar as chaves das dependências comuns do Edifício;
- e) Receber as correspondências e encomendas ao Edifício ou aos Condôminos, encaminhando-as aos destinatários;
- f) Determinar as tarefas e atribuições dos demais funcionários do Condomínio e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
- g) Comunicar ao Síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no Edifício, ou na sua utilização pelos Condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- h) Sugerir normas de operação para inclusão no Regimento Interno;
- i) Coordenar e executar as instruções do Síndico;
- j) Coordenar e exercer a vigilância interna do Edifício.

CAPÍTULO IV – “DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO”

Art.24º- A Assembleia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, com mandato de 01 (um) ano, escolhidos entre os Condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art.25º- Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do Administrador e examinar mensalmente as suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) Dar parecer sobre as contas do Síndico ou Administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembleia Geral;
- d) Abrir, encerrar e rubricar o Livro Caixa.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art.26º- A Assembleia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de 03 (três) Condôminos, os quais poderão acumular dita função também com a de suplentes alternativos do Conselho Fiscal, com mandato de 01 (um) ano, ao qual compete:

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa a obras e despesas extraordinárias.

CAPÍTULO V – "DAS DISPOSIÇÕES DIVERSAS"

Art.27º- A Administração providenciará a efetivação do Seguro do Edifício, abrangendo as suas partes comuns e Unidades Autônomas contra incêndio ou qualquer outro sinistro que possa causar a destruição total ou parcial do imóvel, discriminando-se na apólice, o valor relativo a cada uma das Unidades Autônomas.

Parágrafo Primeiro: O seguro será feito em companhia da escolha da maioria dos Condôminos.

Parágrafo Segundo: Em caso de sinistro ou de desapropriação pelo Poder Público, proceder-se-á na forma do disposto nos Arts. 1357 e 1358 da Lei nº 10.406/2002 (NCCB), observando-se, quanto ao quorum, o disposto no Art.14, letra "b" desta Convenção

Parágrafo Terceiro: É facultado ao Condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro da sua Unidade Autônoma ou segurar as benfeitorias úteis e voluptuárias nelas efetuadas.

Art.28º- Constituem encargos comuns, que serão suportados por todos os Condôminos, na proporção das respectivas frações ideais do terreno:

- a) O prêmio de seguro sobre as coisas comuns do Edifício;
- b) Os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns do imóvel;
- c) A remuneração do Síndico e dos funcionários do Edifício, com as respectivas obrigações trabalhistas e encargos sociais, de acordo com as Leis em vigor;
- d) As despesas com fornecimento e consumo de energia, água e/ou gás, relativas as partes comuns;
- e) Demais despesas, que tenham sua natureza reconhecida como encargos comuns, sujeita ao referendo de Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: O Condômino que der causa ao aumento das despesas comuns, por motivo de seu interesse ou proveito pessoal, suportará o excesso correspondente e, se não pagar no devido tempo, sujeitar-se-á à execução imediatamente, anexando-se à dívida, multa de 2% (dois por cento), juros moratórios e reajuste monetário pelo IGP-M DI, além das custas judiciais e honorários de advogado, se houver.

Parágrafo Segundo: Até o dia 05 (cinco) de cada mês, e adiantadamente, cada Condômino entregará ao Síndico, mediante recibo, importância estabelecida em Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: Contra o Condômino que não pagar a importância que lhe couber no rateio das despesas comuns e/ou aquelas de sua responsabilidade individual (pay-per-use), até a data fixada no parágrafo anterior, o Síndico promoverá a competente ação executiva para cobrança do débito, que será corrigido monetariamente, na forma da Lei e acrescido de multa de 2% (dois por cento), além de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, das custas judiciais e honorários de advogado, se este vier a ser necessário, mesmo que sua ação ainda se encontre na fase administrativa de cobrança.

Art.29º- Terá força executiva, a cobrança de toda e qualquer importância devida pelos Condôminos ao Condomínio, inclusive quando proveniente de multa por infração da Lei ou desta Convenção.

Art.30º- O Condômino que alienar a sua Unidade Autônoma ficará obrigado a comunicar e exibir ao Síndico a escritura desta alienação, devidamente registrada, sob pena de, enquanto não o fizer, responder solidariamente com o Adquirente, pelos encargos comuns do Edifício.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Parágrafo Único: O Condômino obriga-se a fazer constar da escritura da alienação da sua Unidade Autônoma, a obrigação de que o Adquirente irá respeitar e cumprir a presente Convenção.

Art. 31º- No caso de inobservância de qualquer disposição desta Convenção, o Condômino faltoso ficará sujeito a multas equivalentes a 1/2 Cota de Custeio do Condomínio, vigente a época da infração, aplicada por cada falta capitulada; em caso de falta reincidente, poderá a dita punição ser elevada ao dobro do valor referência por cada falta recorrente.

Art. 32º- A primeira Assembléia Geral Ordinária do Condomínio do Edifício realizar-se-á dentro de 90 (noventa) dias seguintes à data do Alvará de Habite-se do prédio, ou quando da sua entrega pela Incorporadora, o que primeiro ocorrer, devendo nela serem eleitos o Síndico, o Sub-síndico e os membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

Parágrafo Único: Na Assembléia prevista neste artigo, deverá ser aprovado o Regimento Interno do Condomínio, a ser elaborado com base nas disposições desta Convenção

Art. 33º- Poder-se-á criar um Fundo de Reserva para fazer face às despesas de caráter coletivo ou imprevistas, quando o julgar conveniente a Assembléia dos Condôminos. Esse Fundo de Reserva deverá ser integralizado num prazo máximo a ser determinado, e será constituído por contribuições mensais dos Condôminos em valor a ser fixado, pela arrecadação proveniente das multas previstas nesta Convenção, e ainda pelo saldo, apurado no fim de cada exercício, das importâncias destinadas ao custeio de encargos comuns do Edifício, bem como pelo mais que for determinado pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único: O Fundo de Reserva será regido por regulamento específico a ser aprovado em Assembleia Geral, regulamento este que entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a sua aprovação e que ficará fazendo parte integrante desta Convenção.

CAPÍTULO VI – "DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS"

Art. 34º- Nos termos da Lei, os Condôminos-Adquirentes se obrigam expressamente a incluírem em qualquer instrumento de alienação, ou de locação, ou de cessão de uso da Unidade, cláusula que obrigue o futuro Condômino, Locatário ou Usuário a cumprir e a fazer cumprir a presente Convenção de Condomínio.

Art. 35º- Fica avençado que a Incorporadora-alienante não terá responsabilidade por eventuais danos ou prejuízos, sejam eles de que natureza, tipo ou espécie for, decorrentes de atraso dos Condôminos do prédio, na instalação formal do Condomínio (ex: não atendimento à chamada da Assembléia de Instalação do Condomínio, etc.), sendo certo ainda e também que:

Parágrafo Primeiro: Enquanto o Condomínio não estiver formalmente instalado, a Incorporadora-alienante fará a administração do empreendimento por si, ou por intermédio de empresa especializada, contratada por ela com essa finalidade, rateando prévia ou posteriormente entre as unidades, as respectivas despesas, observando o disposto e estabelecido no parágrafo segundo deste artigo.

Parágrafo Segundo: Pela administração do Condomínio, de acordo com o Parágrafo Primeiro, a Incorporadora alienante, ou a empresa contratada, fará jus a uma taxa remuneratória máxima de 20% (vinte por cento) sobre o montante das despesas correntes, que será paga pelos Condôminos ou Promitentes Compradores mensalmente, contra a apresentação dos correspondentes rateios, sob pena de multa de 2% (dois por cento), acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores, após, aplicada a correção monetária legalmente admitida em benefício da empresa ou condomínio credor.

Parágrafo Terceiro: Instituído o Condomínio, as unidades ainda não comercializadas pela Incorporadora-alienante (que remanesçam na sua propriedade e não estejam sendo habitadas), pagarão, cada uma delas, o valor da Taxa Condominial ou extra, ou de qualquer natureza que lhes sejam atribuídas, de acordo com o rateio proporcional a respectiva fração ideal adicionando-se a vaga extra de garagem caso exista. Fica garantido o desconto de 50% (cinquenta por cento), pela pontualidade do pagamento até o vencimento.

Art. 36º- É dever dos Condôminos ou Promitentes Compradores atender ao chamamento da Incorporadora-alienante, para instalar formalmente a administração do Condomínio e consequente eleição do Síndico, Sub-

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

síndico e demais membros da Administração, independentemente do recebimento das unidades ou das áreas comuns do empreendimento. Não chegando os Condôminos a um acordo sobre a eleição ou sobre o recebimento da administração do Condomínio, este ficará automaticamente sob a responsabilidade administrativa, independente de aceitação, a partir desta data, dos três primeiros Adquirentes de Unidades do Empreendimento, que convocarão uma Assembléia no prazo de 10 (dez) dias para este fim.

Art. 37º- Concedido o "Habite-se" da unidade objeto deste negócio jurídico ou entregue a primeira unidade do empreendimento, a partir da data do que primeiro ocorrer, obriga-se o Condômino ou Promitente Comprador, a satisfazer às Taxas de Condomínio, tenha ou não recebido as suas chaves.

Art. 38º- Até a comercialização da última unidade do empreendimento, fica assegurado à Incorporadora-alienante o direito de manter, em local adequado no edifício, plantões de corretores imobiliários credenciados durante o período que se façam necessários, os quais poderão livremente transitar pelas partes comuns do empreendimento, para atender aos candidatos à aquisição das unidades remanescentes, podendo inclusive, utilizar as partes de uso comum para colocar, sempre em lugar visível, à sua escolha: placas, anúncios, luminosos ou não do empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas ou veículos

Art. 39º- A Incorporadora-alienante fica ainda, desde já, autorizada a manter em lugar visível do empreendimento, pelo prazo de 02 (dois) anos a partir da data de venda da última unidade, placa luminosa ou não, com seu nome ou logomarca.

CAPÍTULO VII - DO REGIMENTO INTERNO

Art. 40 - O presente Regimento Interno é o instrumento complementar destinado a disciplinar a aplicação das estipulações contidas na convenção do Condomínio Empresarial Liz Corporate regendo-se, para todos os efeitos, pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelo Código Civil Brasileiro e pela convenção citada, a cujo cumprimento estão obrigados todos os condôminos.

Art. 41 - Serão aplicáveis ao Regimento Interno as definições, conceitos e caracterizações feitas no documento de convenção.

Art. 42 - Nos contratos de locação das unidades autônomas deverá constar a obrigação dos locatários e de seus prepostos, empregados e clientes, em respeitarem o presente regimento interno

[DA UTILIZAÇÃO]

Art. 43 - Cada condômino deve pautar o uso e fruição de sua respectiva unidade autônoma, condicionado às normas deste regimento de maneira a não causar desconforto ou embaraços, seja a outros condôminos, a empregados ou à administração do condomínio.

Art. 44 - Aplicam-se a quaisquer ocupantes das unidades autônomas e usuários de áreas comuns, obrigações equivalentes às dos condôminos, no que se refere à destinação, uso e fruição das unidades autônomas e áreas comuns em apreço.

Art. 45 - É vedado a qualquer condômino, sem prejuízo das demais disposições previstas na Convenção do Condomínio:

- a) Executar serviços particulares nas áreas comuns do condomínio;
- b) Utilizar as áreas comuns para uso particular de qualquer natureza
- c) Utilizar qualquer unidade autônoma como depósito de mercadorias ou de materiais, com exceção dos almoxarifados necessários e inerentes ao funcionamento dos escritórios, gabinetes e lojas instaladas no próprio condomínio.

Art. 46 - As torneiras e registros deverão ser mantidos em perfeito estado de funcionamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: A administração do condomínio, através do síndico ou da Administradora, fica credenciada e autorizada a inspecionar as unidades autônomas para verificar a existência de eventual vazamento em seu interior, sendo que, se providências de correção não forem tomadas em tempo hábil, o excesso de consumo que se verificar acima da média de consumo dos últimos três meses, será cobrado da unidade onde ocorreu o

CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

vazamento. Nestas ações de inspeção serão também examinados eventuais infiltrações e o estado geral de conservação da estrutura do edifício e de higiene da unidade.

Art. 47 - Não é permitido o ingresso, permanência ou circulação de animais, inclusive cães, gatos e aves canoras, no interior do condomínio. Exceto em casos especiais com comunicação prévia ao condomínio, a exemplo de cães guias.

[DA SEGURANÇA]

Art. 48 - É vedado a qualquer condômino e a seus prepostos e clientes, sem prejuízo das demais disposições constantes da convenção:

- a) Guardar ou depositar nas dependências do condomínio, materiais explosivos ou inflamáveis;
- b) Instalar móvel ou equipamento, cujo peso exceda a sobrecarga permitida;
- c) Lançar quaisquer objetos sólidos ou líquidos pelas janelas do edifício e/ou sobre as áreas comuns;
- d) Colocar vasos de plantas ou qualquer outro objeto sobre os peitoris de janelas ou terraços;

Art. 49 - Na evidência de ocorrência de situação emergencial no interior de unidade autônoma, tal como: curto circuito, incêndio, vazamento de água, putrefação de substância, entre outras, e, estando os respectivos ocupantes ausentes, fica o síndico, ou seu representante, autorizado a promover o arrombamento da porta para contornar o problema, sendo o custeio das despesas de tomada das medidas emergenciais ou de recuperação das aberturas afetadas pelo arrombamento, de inteira responsabilidade do respectivo proprietário ou inquilino.

Art. 50 - É vedada a entrada e presença de vendedores ambulantes e pedintes no condomínio.

Art. 51 - Em caso de ausência prolongada, o condômino deverá fechar o registro de água de sua unidade.

Art. 52 - As portas de acesso pelas garagens deverão ter controles de acesso e permanecerem fechadas durante as 24 horas do dia. Cada condômino que acessar ao prédio através dos portões e rampas de acesso as garagens será responsável pela permanência daquela(s) porta(s) fechada(s).

PARÁGRAFO ÚNICO: Os condôminos que utilizarem os cartões de acesso para o acionamento das cancelas de acesso às garagens devem tomar todos os cuidados para que os referidos dispositivos de comando não caiam em mãos de estranhos, comunicando ao síndico ou zelador qualquer eventual extravio, de modo a possibilitar a recodificação dos sensores.

Art. 53 - Em caso de furto ou roubo nas unidades autônomas na ausência de seus ocupantes, tal ocorrência deverá ser comunicada ao síndico.

PARÁGRAFO ÚNICO: Roubos e/ou depredações no interior das unidades autônomas, não são responsabilidade do condomínio. Portanto, na eventualidade de ocorrências desse gênero, as providências no âmbito policial e, se necessário, também no âmbito judicial, deverão ser tomadas pelo condômino lesado.

[DA HIGIENE/LIMPEZA/LIXO/SAÚDE]

Art. 54 - As entradas, passeios, passagens, escadas, corredores, salas e outras dependências de uso comum deverão permanecer livres de qualquer objeto ou presença de veículo e mantidas limpas.

Art. 55 - É vedado a qualquer condômino:

- a) Estender, limpar, sacudir ou torcer roupas, tapetes ou outros objetos nas janelas, corredores ou terraços do prédio;
- b) Jogar lixo, varreduras, cinzas, pedaços de cigarro, restos de material de construção ou quaisquer detritos ou objetos pelas janelas, nos corredores, no hall, nas garagens e demais áreas comuns do prédio;

Art. 56 - O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositado pelos próprios condôminos nos cubículos/lixeiros de cada pavimento nos horários pré-determinados pela Administração do prédio.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O lixo orgânico (papel higiênico e restos de alimentos) deverá ser acondicionado em separado, em sacos plásticos apropriados e bem vedados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O lixo dos consultórios deverá ser acondicionado em recipientes especiais. E coletados por serviço de coleta de resíduos de serviços de saúde diariamente.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os detritos de obras e reformas em geral deverão ser recolhidos por empresas especializadas, sendo vedado o seu depósito na lixeira comum.

PARÁGRAFO QUARTO: A responsabilidade pela contratação dos serviços citados nos incisos anteriores, é do condômino responsável pelo consultório, ou daquele que estiver efetuando a obra/reforma.

Art. 57 - Não é permitido fumar no interior das áreas de uso comum do condomínio, inclusive hall de entrada, escadas, elevadores e demais vias internas de acesso.

(DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO)

Art. 58 - Entende-se por área de circulação do condomínio, a área comum constituída do hall de entrada, das escadarias, das rampas de acesso às garagens e respectivas áreas de manobras e dos halls de cada andar.

Art. 59 - A área de circulação destina-se ao acesso e saída de pessoas móveis e utensílios das unidades autônomas e de veículos às garagens.

PARÁGRAFO ÚNICO: É vedado o uso das áreas de circulação:

- a) Para reunião ou aglomeração de pessoas;
- b) Como área de lazer para prática de brincadeiras ou jogos de qualquer natureza;
- c) Estacionamento de motos, bicicletas, patinetes e outros;
- d) Para transportar, transitar, depositar ou manter mercadorias sem autorização prévia do Síndico e fora dos horários definidos na convenção e neste regimento, bem como caracterizando descumprimento das disposições previstas na citada convenção;
- e) Aparato de segurança armada na área interna do condomínio, que impliquem na alteração da rotina normal do condomínio ou afetem a segurança.

(DA ESTÉTICA)

Art. 60 - É permitido mudar as portas de entrada das salas, desde que a mudança seja harmônica com o padrão arquitetônico do edifício e de consenso com os demais condôminos e proprietários do mesmo andar, conforme disposto na convenção.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É vedado a qualquer condômino a substituição da porta original por porta de madeira de cor diferente ou com desenhos e formas esculpidos ou colados, ou por porta de qualquer outro material diferente do vidro usual para esse fim, à exceção do consenso com os demais condôminos e proprietários do mesmo andar.

PARÁGRAFO SEGUNDO: É permitida a aposição da identificação da empresa, atividade e/ou profissional nas portas, ocupando um espaço equivalente a, apenas, 1/3 (um terço) da lâmina da porta.

Art. 61 - Só é permitida antena externa coletiva.

Art. 62 - A decoração do hall de entrada deve ser decidida em assembleia.

Art. 63 - É vedado a qualquer condômino e a seus prepostos:

- a) Decorar paredes nas áreas comuns, e de consenso com os demais condôminos e proprietários do mesmo andar, conforme disposto na convenção;
- b) Substituir esquadrias por modelos diferentes dos originais, ou deslocar as esquadrias dos locais onde estão afixadas;
- c) Colocar placas, cartazes e anúncios, nas fachadas do prédio;

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

e) Danificar ou extrair plantas do jardim ou dos vasos,

f) Colocar películas ou filmes escuros nos vidros das janelas e usa-los como murais de propaganda;

[DO USO DAS VAGAS DE GARAGEM]

Art. 64 - O proprietário da vaga de garagem é responsável pela sua boa utilização de acordo com as normas da convenção e deste regimento, pelas contribuições de condomínio da(s) vaga(s) de garagem de sua propriedade, além dos impostos inerentes às mesmas. Podendo o Condomínio utilizar em fração proporcional um percentual de vagas existentes para atender a demanda de visitantes.

Art. 65 - Os prejuízos causados por furtos, roubos, acidentes ou depredações de veículos, nos ambientes das vagas de garagens não são responsabilidade deste condomínio. Entretanto, tais ocorrências deverão ser comunicadas ao síndico.

Art. 66 - Desentendimentos entre ocupantes de vagas de garagens, ainda que envolva condômino deste condomínio, não terão a mediação deste condomínio, salvo por descumprimento da convenção e deste regimento.

Art. 67 - Em relação aos ambientes das vagas de garagem, cabe a este condomínio:

- a) A vigilância preventiva no período noturno;
- b) A varredura e lavagem simples periódica; e,
- c) A iluminação.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas áreas de garagens de uso rotativo explorada comercialmente, a remoção da sujeira proveniente de vazamentos de graxa e óleo e a pintura de demarcação das vagas e sinalização de colunas e paredes são responsabilidades do referido condômino. Caso a limpeza de graxa e óleo e a pintura de demarcação e sinalização dessas garagens forem executadas pela administração do condomínio será acrescido às taxas de condomínio de tais garagens, o valor dos materiais e mão-de-obra de limpeza e pintura consumidas.

Art. 68 - É proibida a utilização das vagas de garagens por pessoas estranhas ao condomínio, ressalvada autorização expressa do Síndico com amparo na convenção, lavagem e o conserto de veículos nos ambiente das garagens.

Art. 69 - É responsabilidade da empresa que administra o estacionamento no caso das garagens de uso rotativo, e dos demais condôminos no caso de garagens de suas respectivas propriedades e uso, atentar para que não adentre ao ambiente das garagens, veículo com vazamento de combustível. Se constatado vazamento de combustível em veículo no interior do ambiente das garagens, a administração do condomínio deverá notificar, imediatamente, os responsáveis. Não ocorrido o deslocamento do veículo num tempo considerado razoável para eliminar o risco de incêndio, a administração do condomínio tomará as providências necessárias à remoção do mesmo para fora do condomínio, cujos custos decorrentes serão repassados à empresa que administra o condomínio ou a outros condôminos assim enquadrados e inclusos na próxima taxa de condomínio.

[DOS EMPREGADOS]

Art. 70 - Os empregados do condomínio ou dos prestadores de serviço terceirizados deverão ser tratados com urbanidade e respeito assim como deverão, por sua vez, tratar com urbanidade e respeito os condôminos e demais ocupantes e usuários do condomínio.

Art. 71 - É vedado aos condôminos utilizar empregados do condomínio para execução de serviços particulares durante o horário normal de expediente.

Art. 72 - Aos empregados do condomínio ou dos prestadores de serviço terceirizados é vedado exercer qualquer atividade alheia às respectivas funções, durante o período de seus expedientes no condomínio.

Art. 73 - Os empregados do condomínio ou dos prestadores de serviço terceirizados deverão estar uniformizados, barbeados e asseados, devendo dirigir-se aos condôminos e ao público em geral com solicitude, respeito e simpatia, procurando prestar toda a atenção e/ou informações solicitadas.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

[DAS OBRAS E REFORMAS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS]

- Art. 74 - O condômino que realizar obra em sua unidade autônoma deverá cumprir os seguintes procedimentos.
- Antes de iniciá-la comunicar ao síndico, o qual deverá registrar em livro ou formulário próprio, as características da obra, as datas de início e término, dentre outras informações que julgar necessárias;
 - A obra não poderá alterar a estrutura original do edifício;
 - Todo o material destinado à obra deverá entrar pelo ambiente das garagens, por onde também deverão sair sujeiras e entulhos decorrentes da mesma (obra);
 - Os materiais e entulhos deverão ser armazenados em local indicado pelo condomínio em sacos resistentes e não poderão ficar armazenados por mais de 10 (dez) dias, sob pena de notificação e posterior multa. Não poderão ser jogados em terrenos baldios próximos de edifício;
 - Utilizar somente o elevador próprio para o transporte de materiais.

Art. 75 - As obras somente poderão ser realizadas nos dias úteis, no horário das 20h00min às 07h00min e nos finais de semana com horário livre, respeitando o artigo anterior. Devendo respeitar a legislação vigente.

[DOS DANOS FÍSICOS OU MATERIAIS]

Art. 76 - O condômino que causar dano a outro condômino, ao condomínio ou a terceiros, dentro da área do condomínio, deverá arcar com o prejuízo financeiro decorrente podendo, se for o caso, responder civil e criminalmente pela ação ou omissão havida, dolosa ou culposamente, nos termos da legislação vigente, sem prejuízo das cominações impostas pela convenção e por este regimento interno.

[DA ENTRADA E SAÍDA DE MÓVEIS E EQUIPAMENTOS]

Art. 77 - As mudanças deverão ser comunicadas ao síndico.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O zelador deverá acompanhar a entrada e saída de móveis e equipamentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: As mudanças, transporte, trânsito de mercadorias deverão ser realizadas nos seguintes horários: de segunda à sexta-feira: das 20h00min às 7h00min e nos finais de semana com horário livre, sempre com prévia autorização do Síndico e avaliado cada caso.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O condômino que causar prejuízos materiais ao condomínio quando da entrada ou saída de móveis e equipamentos responderá na forma do artigo 37º deste regimento interno.

[DOS AVISOS, SUGESTÕES E RECLAMAÇÕES]

Art. 78 - As comunicações de interesse do condomínio e/ou condôminos serão afixadas somente no quadro de avisos.

PARÁGRAFO ÚNICO: É proibido escrever ou afixar frases, cartazes, folders, desenhos, entre outros, nas áreas comuns do condomínio.

Art. 79 - Todas as sugestões, reclamações e comunicações formuladas pelos condôminos, poderão ser feitas; no livro que ficará com a atendente na portaria do edifício, verbalmente ou por carta diretamente ao síndico.

[DO RATEIO E DAS DESPESAS]

Art. 80 - As contribuições de condomínio são resultado do rateio das despesas mensais ordinárias como: água, energia elétrica, salários dos empregados mais encargos sociais, e contábeis, manutenção de elevadores, seguro obrigatório do edifício, tarifas bancárias, materiais de limpeza e conservação, provisão para fundo de reserva, entre outras que se fizerem necessárias, além dos investimentos necessários à manutenção, conservação e melhorias do edifício.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A computação das despesas e investimentos para a formação da taxa de condomínio será dada pelo regime de caixa (pagamentos efetuados).

PARÁGRAFO SEGUNDO: O vencimento das taxas de condomínio será no dia 05 (cinco) de cada mês.

CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PARÁGRAFO TERCEIRO: O critério de rateio para a formação das taxas de condomínio será o da distribuição de uma cota para cada unidade autônoma.

PARÁGRAFO QUARTO: Todas as despesas deverão ser provisionadas e apresentadas no final de cada exercício para aprovação em assembleia do orçamento para o ano seguinte, contendo inclusive despesas como: recarga de extintores de incêndio, dedetização, limpeza de caixa d'água, entre outras, a exemplo do fundo de reserva e da provisão para 13º salário e férias, cujo objetivo é evitar as oscilações bruscas na taxa de condomínio.

PARÁGRAFO QUINTO: Os investimentos necessários que ultrapasse 10% (dez por cento) do orçamento anual deverão ser executados somente depois de deliberados e aprovados em assembleia.

PARÁGRAFO SEXTO: Os documentos comprobatórios das receitas e despesas estarão a disposição de todos os condôminos com o responsável pela contabilidade do condomínio ou com o síndico.

[DA ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE]

Art. 81 - A administração do condomínio será exercida pelo síndico, cabendo a ele representar o condomínio ativa e passivamente em juízo ou fora dele e demais determinações da convenção, sendo assessorado pelo conselho consultivo conforme a convenção

Art. 82 - Poderá o síndico contratar empresa especializada para a cobrança das taxas de condomínio em atraso

Art. 83 - O serviço de contabilidade será executado por contador ou por empresa contratada especializada em serviços contábeis.

PARÁGRAFO ÚNICO: Compete a quem executar a contabilidade:

- a) Manter em ordem e em dia o registro de toda a documentação de natureza contábil do condomínio;
- b) Apresentar, até o dia 20 (vinte) de cada mês, ao conselho fiscal, o balancete de receitas e despesas do mês imediatamente anterior.

[DO USO DO SALÃO DE FESTAS E CHURRASQUEIRA – ESPAÇO DE EVENTOS]

Art. 84 - O Salão de Festas é composto por um salão, equipado e mobiliado com capacidade para pequenos eventos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todos os recintos encontram-se mobiliados e equipados.

Art. 85 - A reserva para utilização do Salão de Festas e/ou área da Churrasqueira deverá ser efetuada por escrito mediante solicitação no através de preenchimento do "LIVRO DE RESERVA" a disposição do Condômino na Portaria do Condomínio, onde deverá ser mencionada a data, horário, natureza do evento, número esperado de pessoas e equipamentos que serão utilizados. A reserva deverá ser feita com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do evento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será obedecida a ordem cronológica de data e horário de entrega das reservas, tendo preferência, em igualdade de horários, a ordem de solicitação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O condômino interessado poderá desistir da utilização do espaço, contudo, se a desistência ocorrer em prazo inferior de 01 (um) dia relativamente à data reservada, a taxa de utilização não será devolvida.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Confirmada a reserva, a Administração Interna do Condomínio enviará à administradora o Termo de Reserva e de Responsabilidade devidamente assinados pelo condômino solicitante, informando os períodos de utilização e valores a pagar, para que seja emitido o boleto para pagamento, que deve ser quitado até 48 horas antes do evento.

Art. 86 - O horário de utilização do ESPAÇO DE EVENTOS é de segunda a domingo, das 08h00min às 22h00min, fracionado em três turnos de 04 (quatro) horas; manhã das 08h00min às 12h00min, tarde das 14h00min às 18h00min e noite das 18h00min às 22h00min e ainda em turno cheio das 08h00min às 22h00min.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 87 - Será cobrada uma taxa de uso do Auditório, por hora, de acordo com a seguinte orientação: valor para condômino - 03% (três por cento) da cota condominial vigente; valor para não condômino - 06% (seis por cento) da cota condominial vigente.

Art. 88 - Para uso das dependências do ESPAÇO DE EVENTOS será realizado vistoria prévia e posterior, pelo condômino solicitante e pela administração do condomínio. Serão avaliadas as condições do local através de um check list dos itens e instalações que deverá ser assinado pelo condômino após a apresentação da sala.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É proibido retirar os móveis, equipamentos e acessórios de qualquer das dependências dos ESPAÇOS DE EVENTOS. No caso de retirada de objetivos sem autorização, será enviada cobrança ao solicitante do evento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por razões de segurança, a circulação dos participantes do evento é restrita ao espaço do ESPAÇO DO EVENTO e às respectivas áreas de acesso autorizadas.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É expressamente proibido fumar dentro do ESPAÇO DE EVENTOS, cabendo ao condômino organizador do evento a responsabilidade pela observância desta regra

PARÁGRAFO QUARTO: A contratação de serviços de garçom e serviços de apoio para o evento é exclusiva responsabilidade do condômino solicitante.

PARÁGRAFO QUINTO: O condômino organizador do evento obriga-se a não permitir o acesso de número de pessoas superior ao que estiver previsto e autorizado.

Art. 89 - Ao condômino solicitante cabe a prudente utilização do espaço e a integral responsabilidade pelas perdas e danos provocados nas instalações ou nos equipamentos, bem como pelas utilizações abusivas que eventualmente deles sejam feitas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se houver necessidade, o Síndico ou a Administração poderá interromper o evento;

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso se serem constatados danos de qualquer natureza às dependências, ao mobiliário, acessórios e equipamentos, mesmo que causados por convidados/participantes, caberá ao condômino usuário ressarcir-los ao Condomínio;

PARÁGRAFO TERCEIRO: O Condomínio não assume responsabilidade por quaisquer acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações, materiais, equipamentos e objetos que, em quaisquer circunstâncias e ocasiões sofram os condôminos dentro do Auditório. Da mesma forma, o Condomínio não assume qualquer responsabilidade por furtos e roubos dentro do Condomínio;

PARÁGRAFO QUARTO: O Condomínio não é responsável por eventual interrupção de fornecimento de energia elétrica, água, telefone e/ou internet, que se verificar no local em qualquer ocasião, seja qual for a causa.

[DAS PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES]

Art. 90 - A violação de qualquer dos deveres estipulados neste regimento interno, sujeitará o infrator a uma multa de 20% do salário mínimo, a qual será aplicada em dobro nas reincidências (repetição da mesma infração), sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber, sendo a violação registrada em livro próprio para esse fim.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A assembleia não acatará recurso contra multa imposta pelo síndico, sem que o recorrente comprove ter quitado a multa objeto do recurso, acrescida de juros de mora e correção monetária se houver, cuja quitação deverá ocorrer pelo meio de pagamento usual do condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todas as transgressões às normas do condomínio terão, primeiramente, uma advertência escrita pelo síndico. Se o condômino infrator reincidir, o síndico deverá aplicar a multa estipulada no caput deste artigo, a qual, sem aviso prévio, será incluída na próxima taxa de condomínio.

[DAS DISPOSIÇÕES FINAIS]

Art. 91 - O condômino que não pagar suas obrigações, na data fixada neste regimento, fica sujeito às penalidades previstas na convenção.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Decorridos 30 (trinta) dias da data do vencimento da obrigação não paga, o síndico promoverá a cobrança da mesma judicialmente, hipótese em que, além dos encargos previstos neste artigo, ficará o inadimplente sujeito ao pagamento de custas e honorários advocatícios, conforme disposto na Convenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Além das medidas descritas no *caput* e parágrafo primeiro deste artigo, o condômino inadimplente estará sujeito a ter o seu nome inscrito em entidades de proteção ao crédito.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Tem direito a recurso junto à assembleia geral, o condômino que sofrer a imputação de multa na forma do artigo 52, observando os parágrafos primeiro e segundo do mesmo artigo.

Art. 92 - As circulares internas emitidas pela administração do condomínio, contendo normas visando disciplinar o uso e fruição das coisas e partes comuns, desde que não contrarie a convenção e este regimento interno e qualquer dispositivo legal, terão força de regulamento e o não cumprimento das mesmas sujeitará o infrator às penalidades previstas neste regimento e na convenção.

PARÁGRAFO ÚNICO: Essas normas deverão ser apreciadas por assembleia geral subsequente para que sejam referendadas, sob pena de perda de sua eficácia.

Art. 93 - Os casos omissos neste regimento interno serão resolvidos pelo síndico, "*ad referendum*" do conselho fiscal e pelas assembleias gerais, cabendo recursos às assembleias gerais.

Art. 94 - Fica eleito o foro da comarca de Salvador para dirimir toda e qualquer ação que decorra da existência ou aplicação do presente regimento interno.

Art. 95 - O regimento interno foi aprovado na Assembleia realizada no dia 15 do outubro de 2014.

[DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO]

Art. 96 - A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual do Condomínio, ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos os seus sub-rogados, a título universal ou singular.

Art. 97 - Os Condôminos obrigam-se a, em caso de aluguel, do respectivo contrato ou escritura.

Art. 98 - Uma cópia desta Convenção será disponibilizada na portaria, para constante conhecimento geral da existência desta Convenção, tomando-se obrigatória ao inquilino, adquirente, cessionário ou sucessor.

[DAS DISPOSIÇÕES GERAIS]

Art. 99 - Fica eleito o FÓRO da Comarca de SALVADOR para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

Salvador, 18 de julho de 2017.

RESIDENCIAL COSTA BELLA S.P.E. LTDA

RECONHECIMENTO NO VERSO

RECONHECIMENTO NO VERSO

19/21

CONDOMINIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMINOS PROPRIETÁRIOS

APT	NOME DO CONDOMINO PROPRIETÁRIO	CPF/CNPJ	Assinatura
101	PATRIMONIAL COSTA VIEIRA LTDA	08 899 324/0001-15	
102	TEREZA PEREIRA DE AZEVEDO	056215265-20	
103	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84	
104	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84	
201	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20	
202	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20	
203	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20	
204	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20	
301	DEBORA BANDEIRA DE OLIVEIRA	008380735-73	
302	JORGE ITAMAR PINHEIRO SACRAMENTO JUNIOR	030544677-08	
303	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84	
304	CONCEIÇÃO GASPAR	185381505-53	
401	ANA MARIA LESSA FERREIRA LIMA	612520695-53	
402	VERONICA TERTO FERREIRA VIEIRA	007530835-58	
403	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84	
404	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84	
501	ALESSANDRO DE MELO SANTANA	544 291 295-68	
502	CARLOS SOUZA PORTELA/ Mª LUIZA SANTOS PORTELA	362384905-78	
503	JORGE AUGUSTO S MAGALHÃES/ MIRELA DE JESUS SAMPAIO	808525055-15	
504	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84	
601	ÉLIO GÔES PERRONE JUNIOR	297308135-15	
602	NEODIR JORGE DA COSTA	012427680-68	
603	PAULO CESAR VILLAS BOAS DE ANDRADE	047299275-91	
604	Residencial Costa Bella SPE Ltda	10324589/0001-37	
701	ANDREIA BARRETO CUNHA	808174085-68	
702	NEWTON WOLFOVITCH	159358685-04	
703	JOÃO BORGES HEGOUET NETO	029195595-91	
704	Residencial Costa Bella SPE Ltda	10324589/0001-37	
801	SANTA CLARA ENGENHARIA LTDA	13594148/0001-43	
802	ELSON WESLEY DA COSTA ROCHA	925530365-15	

NO VERSO

20/21

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA
 Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

803	✓	ALUENG ESQUADRIAS	13530965/0001-38
804		PATRIMONIAL VIGO LTDA	02953754/0001-91
901	✓	LIVIA DA SILVA LOBO	016 978 525-48
902		ANA CRISTINA DA CRUZ NERY	123032165-91
903		CLAUDIO EDUARDO COSTA LEAL / ALINE SUZART COSTA LEAL	947169515-53
904	✓	CONCEIÇÃO GASPAR	185381505-53
1001	✓	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20
1002	✓	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20
1003	✓	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20
1004	✓	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20
1101		JAILTON DOS SANTOS GOMES	930494555-00
1102		GABRIEL MAURICIO SILVA ARAUJO JUNIOR / Adneia Lima da Silva	822977625-34
1103	✓	ÉLIO GÔES PERONE JUNIOR	297308135-15
1104	✓	ÉLIO GÔES PERONE JUNIOR	297308135-15
1201	✓	JOVINO DA COSTA VIEIRA	848449818-20
1202	✓	ADRIANO ALVES LIMA / Thais Pereira Cardoso	942132085-91
1203		LUIZ EUGENIO SANTOS SCHONHOFEN/ Igor Santos Schonhofen	032 507 71503 / 019 323.915-92
1204		PATRIMONIAL VIGO LTDA	02953754/0001-91
1301		DEBORA QUEIROZ ACCIOLY LYNS	021123365-80
1302		FRANCISCO LUIZ MONIZ BARRETO PEREIRA	288815085-91
1303	✓	JOSE TEIXEIRA FILHO	239842445-68
1304		DANIELA LIMA COSTA	027888165-37
1401	✓	PATRIMONIAL COSTA VIEIRA LTDA	08.899.324/0001- 15
1402		HELDER SILVA DOS SANTOS	018565165-80
1403		ROSALIA DA SILVA ROSENDO	386674525-72 X
1404	✓	JOSE TEIXEIRA FILHO	239842445-68
1501	✓	PATRIMONIAL COSTA VIEIRA LTDA	08.899.324/0001- 15
1502	✓	CONCEIÇÃO GASPAR	185381505-53
1503		ZÉLIA DO SACRAMENTO DE CASTRO	035501335-53
1504	✓	PATRIMONIAL AM LTDA	41989476/0001-84
1601		JOSE TEIXEIRA FILHO	239842445-68

9

10/1

Handwritten signatures and stamps are present throughout the document, including a large signature on the right side of the table and a signature at the bottom right.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTABELLA

Incorporadora: Residencial Costa Bella S.P.E. Ltda

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

1602	INGO ABRIGSMANN	002003445-87
1603	MIGUEL AUGUSTO CARVALHO SILVA	071719605-44
1604	JOSE TEIXEIRA FILHO	239842445-68
1701	MARILENE ALVES PINHO	282841945-20
1702	EMÍDIO GONÇALVES DO COUTO NETO	124708135-49
1703	ANTONIO MARCOS LOBATO	318896546-04
1704	GEORGE ANTONIO DE ALMEIDA FREIRE	193075355-15

12º Ofício de Notas e Cartório de Registro
Rua Teresinha do Amargoso, nº 222 - Pituba
CEP 41830-540 - Salvador - BA
Fone: (71) 3036-8500 - E-mail: 12oficiodnotas.salvador@gmail.com

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
JOSE TEIXEIRA FILHO, EMÍDIO GONÇALVES DO
COUTO NETO, ANTONIO MARCOS LOBATO
Salvador, 18 de Setembro de 2017
Em test. da verdade NDCI.

NAILSON DOS SANTOS LEITE - ESCRIVENTE FL
1593AE642595

Selo de Autenticidade
Número do Selo de Registro
1593AE642595-0
1593AE642595-1
1593AE642595-2

12º Ofício de Notas e Cartório de Registro
Rua Teresinha do Amargoso, nº 222 - Pituba
CEP 41830-540 - Salvador - BA
Fone: (71) 3036-8500 - E-mail: 12oficiodnotas.salvador@gmail.com

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
MIGUEL AUGUSTO CARVALHO SILVA
Salvador, 25 de Setembro de 2017
Em test. da verdade NDCI.

NAILSON DOS SANTOS LEITE - ESCRIVENTE FL
1593AE642595

Selo de Autenticidade
Número do Selo de Registro
1593AE642595-3

7º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR - BA
Av. Prof. Magalhães Neto nº 1 - 550-51 201 - Pituba - Telefone: (71) 3272-5665
João Borges Hegonist Neto - Oficial

Protocolo nº 130003 Data 08/01/2018
Parte: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTABELLA
Natureza: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
Registro auxiliar 1698, Av-20/30780, Av-6/54708, Av-6/54709
Av-6/54707, Av-5/57858, Av-6/57858, Av-5/57861, Av-5/58330

Nº do Daje 9995 19 29413
Emi. R\$1.338,40 Tx Fis. R\$980,40 Fecpm. R\$411,50
Def. Pub. R\$35,84 PGE R\$53,78
Salvador/BA, 18 de Janeiro de 2018
Selo: 1573.AB165458-1 Código Teor: UCZ8COVU1C
Consulte: www.rjba.jus.br/autenticidade

Oficial Suboficial

Seio de Autenticidade
 1598-01E 042677-1

1598-0602579-8
 Also Notified by the Registrar
 1598-0602579-8

Selecção de Autenticidade
Tribunal de Recurso de Apelação de Buenos Aires
Año Noventa y Nueve, Registro
1888, Acta 25 de 0

D-ATTA
Atividade
 de Estudo no Estado
 de Registro
E542681-0
 11-1595AE

Autenticidade
do Livro de Registro
do Livro de Registro
5542580-1
L 1 140844

1608 AC047082-8

B 417748

T J B A

Veracidade

do Nome de Família

no Registro

542584-4

R 417747

Particida
 do Estado de Minas
 do de Registro
6642583-4
 do que Particida
 do 417755

PL 1 - 1695AE-425

B 023437

100% de satisfação
 100% de garantia
 100% de entrega

Sold de Anterior
Tribunal do Juiz de Fora
Ata Notarial da Re

2017
 MARILYN PENEIRA
 A 015 (mãe) de
 12/02/2017 - Pádua
 12/02/2017 - Pádua

Reconhecido por SEMELHANÇA
PRECISO LOZ MOLE
Salvador, 28 de Setembro de 2012

1593 AE648990

PLACANÇA RUI BRINHO DE
1 SILVA.

Recibido por SEIN
GEORGE CAVALCAN
Salvador 20 de Set

Registro de Autenticidade
 para o Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
 Município de São Paulo

Em test. _____ da variedade NDC. _____
NAILSON DOS SANTOS LEITE - ESCRIVENTE PL

Em test. _____ da variedade NDC. _____
NAILSON DOS SANTOS LEITE - ESCRIVENTE PL

12º Ofício de Notas Conciliação Gratuita
Rua Território do Amapá, nº 222 - Pituba
CEP 41836-540 - Salvador - BA
Fone: (71) 3036.8500 - E-mail: l2notas@ba.leg.br

Rabunheço por SEMELHANÇA a(s) R(m)s
CLAUDIA D'AVILA TEIXEIRA.....
Salvador, 14 de Dezembro de 2017
Em test. da verdade. FOGDO

Selo de Autenticidade
Tabela de Autenticidade
Ato Notarial 1598.AE740353-0
1598.AE740353-0

1598.AE740353-0

FELIPE GUSTAVO BARRETO DA SILVA - ESCRIVENTE - 1598.AE783

B 65474

Barreto da Silva
Notário de Notas de Salvador

J
B
A