



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO AUXILIAR ANO: 2018

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Nº de ordem: 1086

Ficha: 1 - Frente

Data: 01/10/2018

Nos termos da **MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO "VILLAGE BAHIA"** - Sito á Rua Tom Jobim, S/N - Chácara Paraíso III - Conjunto Residencial de Lotes nºs 01 A 115 - Luis Eduardo Magalhães / Bahia. **CONSTRUÇÕES ACNT LTDA.**, entidade jurídica de direito privado, estabelecida no SIA Centro Empresarial Trecho 3/4 - Lotes 625/695 Salas 104/106 Bloco "A" Fone: 3362-0064, Brasília - Distrito Federal, na qualidade de legítima proprietária do empreendimento imobiliário denominado "Village Bahia" resolve instituir a presente convenção de condomínio, de conformidade com a Lei n. 4.591, de 16/12/1964, pela legislação posterior complementar, lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). **CAPÍTULO I - DO OBJETO - ARTIGO 1º** - Serão obrigados ao cumprimento da convenção os futuros proprietários e promitentes compradores das unidades residenciais que compõem o empreendimento a ser construído no endereço acima citado, cujo o terreno é formado pela Chácara Paraíso III, com área de **93.000,00 m²** (noventa e três mil metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: medindo; **FRENTE** - 172,22 m (cento e setenta e dois metros e vinte e dois centímetros) limitando-se com a Rua Tom Jobim; **FUNDO** - 172,22 m (cento e setenta e dois metros e vinte e dois centímetros) limitando-se com a Faixa de Domínio e Servidão da CODEVASF; **LADO DIREITO** - 540,00 m (quinhentos e quarenta metros) limitando-se com a Rua 25 de Dezembro; e **LADO ESQUERDO** - 540,00 m (quinhentos e quarenta metros) limitando-se com o Condomínio Soya, na cidade de Luis Eduardo Magalhães/BA. **ARTIGO 2º** - O Conjunto "**Village Bahia**" tem a destinação para uso residencial, cuja incorporação, construção e vendas é de responsabilidade de **CONSTRUÇÕES ACNT LTDA.** O empreendimento é composto de 01 CONJUNTO denominado, Lotes de 01 a 115, discriminados na Instituição do Condomínio. **ARTIGO 3º** - As partes e coisas de propriedade e de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolavelmente ligadas às unidades autônomas e ao conjunto do Empreendimento, são as referidas no parágrafo 2 do artigo 1.331 do código Civil, e de um modo geral, são as seguintes: as vias de circulação e tráfego, a portaria e suas instalações, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos etc, até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum, os coletores e condutores de águas pluvias, e em todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento de Empreendimento como um todo, e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas. **CAPÍTULO II- DOS DIREITOS E DEVERES - ARTIGO 4º** - São direitos dos condôminos: a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança do condomínio, que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção; b) usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico gozo por parte dos demais condôminos, nem infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção; c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso ao respectivo condomínio; d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimento ao administrador ou síndico; e) comparecer às assembleias e nelas discutir e votar; f) denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observar. **ARTIGO 5º** - São deveres dos condôminos: a) guardar decoro e respeito com o uso das coisas e partes comuns, não as usando e nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem; b) não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a prática de maus

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cíveis das Pessoas
Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escritor Autorizado

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cíveis das Pessoas
Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escritor Autorizado

Data: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - Fecom R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

I-Verso

costumes, ou para instalação de qualquer atividades ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais comunheiros; não lançar quaisquer objetos ou líquido sobre a via pública, área ou pátio interno; d) colocar lixo detritos etc, no receptor próprio, devidamente acondicionado em sacos plásticos fechados; e) não colocar nas partes comuns do condomínio quaisquer objetos de instalação, sejam de que natureza forem, mantendo-as sempre desembaraçadas; f) não utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; g) manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo a solidez do Condomínio; h) não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente; i) comunicar por escrito ao síndico o nome do inquilino ou cessionário de sua unidade, ao locar ou ceder o uso da mesma, fornecendo o endereço de sua residência e telefone, bem como o nome e endereço da administradora da locação, quando houver; j) Nos contratos de alienação, locação ou cessão, empréstimos, etc., das unidades autônomas, os condôminos farão com que conste a obrigação de obediência a esta Convenção, além das resoluções da Assembléia Geral, sob pena de incorrer em multa equivalente a 05 (cinco) salários mínimos, sem prejuízo da sujeição às demais normas disciplinadoras do Condomínio; k) contribuir para as despesas comuns do condomínio na proporcionalidade constante na presente Convenção, efetuando o recolhimento nas ocasiões oportunas; l) contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia, na forma e proporção prevista na presente Convenção; m) permitir ingresso em sua unidade autônoma de administrador ou seus prepostos, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônoma, vizinhas; n) não permitir a realização de jogos ou brincadeiras infantis fora das áreas próprias ou que venham a ser destinadas pela Administração; o) comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma; p) Não estacionar veículos fora das áreas especialmente destinadas para tal. q) Responsabilizar-se pelos atos de seus dependentes, prepostos, empregados ou convidados contra os bens de outros condôminos ou partes comuns assim como, por qualquer atividade, que os mesmos venham a desenvolver no Condomínio. q) Não instalar equipamentos de alarme do tipo barulhento / sirene; **CAPITULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - ARTIGO 6º - A Assembléia Geral é o órgão máximo do Condomínio. Nela têm assento todos os adquirentes de lotes e os cessionários de seus direitos. 6.1 - A Assembléia Geral tem poderes para resolver quaisquer dúvidas e casos não previstos em Lei ou nesta Convenção. ARTIGO 7º - A Assembléia Geral poderá reunir-se Ordinária e Extraordinariamente. 7.1 - Será ordinária a Assembléia Geral realizada anualmente, na 2ª quinzena de março para: a) Fixar o orçamento do ano em início o aprovar as contas do ano anterior; b) Eleger o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo; c) Decidir sobre as matérias de interesse geral, inscritas na ordem do dia; d) Impor multas aos condôminos que tenham infringido esta convenção ou outras resoluções tomadas por assembleia 7.2 - Será extraordinária a Assembléia Geral que, a qualquer tempo, venha a ser convocada pelo síndico ou pelos condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) dos titulares dos lotes quites com as despesas condominiais, para apreciação de qualquer assunto do interesse do condomínio. ARTIGO 8º - Compete à Assembléia Geral: a) Fixar o orçamento anual do condomínio; b) Aprovar ou rejeitar as contas do exercício anterior; c) Eleger o Síndico, Subsíndico e o Conselho Consultivo; d) Destituir o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo ou qualquer de seus membros; e) Reformar a presente Convenção, desde que seja cumprido o previsto nesta convenção; f) Baixar, se convier ou entender, Regimento Interno do Condomínio, alterando-o quando for o caso; g) Apreciar os recursos apresentados pelos condôminos contra quaisquer atos do Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo; h) Decidir, nos limites de sua competência, sobre qualquer matéria de interesse do condomínio. ARTIGO 9º - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas mediante circular assinada por quem de direito, afixada em local visível por todos e enviada por carta registrada ou sob protocolo a cada condômino para o endereço constante do seu título de propriedade, salvo a ocorrência de posterior comunicação por escrito de mudança de residência, com antecedência mínima de 08 (oito) dias da data**

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cíveis das Pessoas
Jurídicas de Luis Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrivente Autorizado

Daje: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CÍVIS DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO AUXILIAR ANO: 2018

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Nº de ordem: 1086

Ficha: 2 - Frente

Data: 01/10/2018

fixada para sua realização e se tratará dos assuntos mencionados na convocação, a qual também indicará o dia, hora o local da sua realização. ARTIGO 10º - O Síndico e os condôminos elaborarão o Regimento Interno do Condomínio que deverá especificar as normas internas a serem seguidas, tanto pelos condôminos quanto pelos visitantes, e quanto à contratação de empregados, cobrança de multas etc., sempre atendendo o disposto na presente convenção. 10.1 - O Condômino Representante apresentará aos demais condôminos, antes da 1ª Assembleia Geral, uma minuta do Regimento Interno, para que seja analisada, alterada, se for o caso, e aprovada naquela Assembleia. ARTIGO 11º - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão instaladas e realizadas em primeira convocação, com a presença, no mínimo, de metade dos condôminos e, em segunda convocação, com qualquer número, hipótese que se realizará uma hora após a determinada para a primeira. ARTIGO 12º - As Assembleias Gerais serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um condômino de livre escolha do presidente. ARTIGO 13º - As despesas com a realização das Assembleias Gerais serão lançadas como despesas de condomínio, excetuadas as relativas às Assembleias Gerais convocadas para apreciação de recursos dos condôminos, se tais recursos vierem a ser rejeitados, hipótese em que as despesas correrão por conta dos condôminos recorrentes vencidos. ARTIGO 14º - As decisões, ressalvados os casos de "quorum" especial, serão tomadas por maioria simples de votos presentes, considerados, tão somente, os condôminos quites com relação às despesas de condomínio. ARTIGO 15º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos sejam os lotes de que seja titular. 15.1 - A conceituação de lote obedecerá sempre à situação primitiva do condomínio, de tal forma que, o - condômino que vier a adquirir mais de um lote, ainda que lhes promova o remembramento, terá direito a tantos votos quantos sejam os primitivos lotes. ARTIGO 16º - As deliberações da Assembleia Geral obrigam também aos condôminos que não comparecerem às reuniões. ARTIGO 17º - As decisões referentes a modificações da presente Convenção só poderão ser tomadas por "quorum" que represente pelo menos 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, inclusive os não quites com as despesas de condomínio, sendo que as modificações de destinação das partes comuns só serão consideradas aprovadas mediante a obtenção do "quorum" previsto em lei. ARTIGO 18º - As decisões das Assembleias Gerais constarão de atas lavradas em livros próprios pelo mesmo secretário da mesa que dirigir a reunião, cujas folhas serão rubricadas pelo síndico, devendo ser assinadas por todos os componentes da mesa, devendo remeter o síndico, nos 08 (oito) dias subseqüentes, cópia a todos os condôminos por carta registrada ou sob protocolo. ARTIGO 19º - Os condôminos poderão fazer-se representar por procuradores com poderes gerais e bastantes para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações inerentes à participação de uma Assembleia Geral, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do presidente da Assembleia antes de iniciada a reunião á permanecer arquivado juntamente com os demais documentos da Assembleia. ARTIGO 20º - Ressalvada a hipótese prevista no art. 34, os condôminos em atraso no pagamento das cotas do condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição aqui contida, votarem na Assembleia, os seus votos serão nulos para quaisquer efeitos de direito. ARTIGO 21º - Se uma unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, mediante mandato especial, para representar as demais perante a Assembleia Geral. ARTIGO 22º - Se o Síndico não convocar a tempo Assembleia Geral ou se esta não se reunir para exercer quaisquer dos poderes

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cíveis das Pessoas
Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrivente Autorizado

Data: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

que lhe compete em 15 dias após o pedido de convocação, o juízo competente decidirá a respeito, mediante requerimento do interessado; **ARTIGO 23º** - A Assembléia decidirá quanto à contratação de uma administradora, cujo pagamento dos serviços será feito juntamente com as demais despesas do Condomínio e constarão, obrigatoriamente, das previsões anuais. Pagamentos, esses, que só poderão ser elevados mediante resolução da Assembléia Geral. **CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO - ARTIGO 24º** - O Condomínio será administrado representado por um Síndico, titular de um dos lotes, pessoa física ou jurídica, eleito pela Assembléia Geral em sessão ordinária, com mandato de 01 (um) ano, imediatamente empossado e passível de reeleição por igual período. **Parágrafo primeiro** - A assembléia especialmente convocada para este fim poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidade não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. **Parágrafo segundo** - Ao síndico compete: a) Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, especialmente perante repartições públicas e empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos e perante estabelecimentos bancários, abrindo, movimentando e encerrando contas; b) Ordenar a efetivação de quaisquer despesas de interesse do condomínio até o limite de 10 (dez) salários mínimos, e as superiores, depois de ouvido o Conselho Consultivo; c) Mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto, de caráter urgente, em dependências ou instalações do condomínio, eventual ou acidentalmente danificados, independente de consulta ao Conselho Consultivo ou à Assembléia Geral, desde que sua premência impossibilite tal consulta prévia; d) Nomear, contratar fiscalizar e demitir empregados; e) Advertir, verbalmente ou por escrito, qualquer condômino por infração às disposições desta Convenção; f) Cobrar e receber, amigável ou judicialmente, quaisquer débitos, dando quitação, bem como multas e juros de mora, podendo para isso, constituir advogados em nome do Condomínio; g) Impor aos condôminos as multas que nos termos da Lei e desta Convenção forem cabíveis; h) Manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do Condomínio, dando-lhes a devida destinação; i) Efetuar, se for o caso, o seguro das partes comuns; j) Convocar a Assembléia Geral submetendo o orçamento anual à sua aprovação em sessão ordinária, e a ela prestar contas anualmente; Administrar as partes comuns no que tange à sua conservação, utilização, funcionamento e segurança baixando normas e instruções a respeito; l) Interpretar e resolver os casos omissos desta Convenção; Exercer as demais atribuições de seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir a presente Convenção e as deliberações da Administração **ARTIGO 25º** - O Síndico deverá dispor dos seguintes elementos: a) Livro de registro de moradores; b) Livro de atas; c) - Livro de Registro de Empregados; d) Livro d Caixa; e) Arquivo dos documentos de propriedade do Condomínio; f) Outros que a prática aconselhar. **ARTIGO 26º** - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, e quando contratar tais serviços, por escrito deverá limitar o prazo contratual ao remanescente de sua gestão. **ARTIGO 27º** - O administrador receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral convocada para este fim. **ARTIGO 28º** - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante; em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão. **ARTIGO 29º** - O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa. **ARTIGO 30º** - Juntamente com o síndico, será eleito pela Assembléia um subsíndico geral que além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do condomínio. **CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO - ARTIGO 31º** - Anualmente a Assembleia Geral Ordinária elegerá, entre os condôminos, um Conselho Fiscal composto de três membros efetivos e três suplentes, que exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe a suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos. **ARTIGO 32º** - Compete ao Conselho Fiscal: a) fiscalizar as atividades do administrador e examinar suas contas, relatório comprovantes; b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cíveis das Pessoas
Jurídicas de Luis Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrevente Autorizado

Daje: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO	Total
Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82	R\$ 81,62



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO AUXILIAR ANO: 2018

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Nº de ordem: 1086

Ficha: 3 - Frente

Data: 01/10/2018

havidas na gestão do Condomínio; c) dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembléia Geral; d) abrir, encerrar e rubricar o "livro-caixa". ARTIGO 33º - A Assembléia Geral elegerá um Conselho Consultivo composto de três condôminos, com mandato por 01 (um) ano, ao qual compete: a) assessorar o síndico na solução dos problemas da Condomínio; b) opinar nos assuntos pessoais entre síndico e condôminos; c) emitir parecer em relação às despesas extraordinárias. **CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO - ARTIGO 34º** - Cada condômino, independentemente de ter ou não construído no lote do qual é titular, concorrerá, proporcionalmente à sua fração ideal, para as despesas ordinárias ou extraordinárias do condomínio, sendo que estas contribuições serão devidas a partir da data em que se fizer necessária a contratação de porteiros, vigias, etc. ou quando for preciso iniciar as despesas previstas no artigo 36º. ARTIGO 35º - As cotas ordinárias do condomínio serão determinadas com base no orçamento fixado para o exercício, sendo pagas até o dia 10 (dez) do mês subsequente. As cotas extraordinárias serão liquidadas na data de seu vencimento, constante de aviso competente, a ser remetido por carta registrada ou sob protocolo ou pela administradora, se houver. ARTIGO 36º - Consideram-se despesas do condomínio: a) Salário e gratificações de seus empregados e encargos sociais que incidirem sobre a folha de pagamento; b) As despesas realizadas com a conservação, manutenção, limpeza e reparos das partes comuns; c) O consumo de água e energia elétrica nas partes comuns das instalações de serviços públicos; d) As despesas de reparos e substituições de máquinas, motores, equipamentos e instalações de propriedades do condomínio; e) A taxa de administração cobrada pela administradora; f) Qualquer outra despesa de interesse do condomínio ou que se relacione com os bens de sua propriedade; g) Os impostos, taxas, tarifas que incidirem sobre as partes comuns; h) O consumo de energia elétrica e as despesas de manutenção do poço tubular e do reservatório elevado. ARTIGO 37º - As despesas relativas à conservação, manutenção, limpeza e reparos dos logradouros públicos e das instalações de serviços públicos, incluindo redes de água, energia elétrica, iluminação pública, telefones e coleta de lixo, deixarão de ser despesas do condomínio à medida que a Prefeitura, diretamente ou através de concessionárias de serviços públicos, assumam tais serviços, passando a cobrar dos usuários os impostos concernentes, taxas e tarifas. ARTIGO 38º - Deixarão de ser consideradas despesas de condomínio, passando a correr por conta do responsável quando causadas por condômino, seu inquilino ou visitante, empregado ou preposto: a) As despesas de remoção ou armazenamento de coisas e objetos depositados nas partes comuns; b) As despesas de reparos de danos causados às partes comuns e respectivos serviços. ARTIGO 39º - O Condomínio disporá de um FUNDO DE RESERVA que será constituído pelas seguintes parcelas: a) 10% (dez por cento) sobre o orçamento anual do condomínio, b) 20% (vinte por cento) do saldo orçamentário de cada exercício; c) Os juros moratórios e as multas cobradas dos condôminos em favor do condomínio. **CAPÍTULO VII - DOS SERVIÇOS COMUNS - ARTIGO 40º** - A conservação do Condomínio, no tocante às partes comuns, será realizada segundo disposto nesta cláusula através de empresa e/ou empregados especializados, especialmente contratados para tais atividades. ARTIGO 41º - Os trabalhos de conservação das partes comuns compreenderão: a) Limpeza; b) Varrição; c) Manutenção dos jardins comuns; d) Coleta de lixo, e) A manutenção dos equipamentos comuns e de tudo mais que pertença ao condomínio. ARTIGO 42º - A vigilância das partes comuns e dos respectivos serviços será exercida por guardas especialmente contratados pelo

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Civis das Pessoas
Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrivente Autorizado

Data: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - Fecom R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Condomínio, que atuarão em sistema de revezamento durante 24 horas por dia. Será avaliada a conveniência de vigilância através de micro-câmeras, tanto interna, quanto externamente. ARTIGO 43º - Os guardas, durante os seus turnos, se manterão devidamente uniformizados e em permanente ronda pelos locais, especialmente os indicados pelo Síndico. **CAPITULO VIII - DAS NORMAS PARA CONSTRUÇÃO - ARTIGO 44º** - Nenhum condômino poderá construir em cada lote mais de uma casa. 44.1 - Nenhuma construção ou reforma poderá ser iniciada sem a prévia aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães e sem ser o mesmo submetido à apreciação do síndico, para que este verifique, com especial atenção, se foram obedecidas as normas previstas nesta convenção; 44.2 - Em hipótese nenhuma será permitida a ocupação da residência antes do seu integral acabamento, e já de posse do competente "habite-se" da Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães; 44.3 - As habitações não poderão ter área edificada inferior a 130,00 m² (cento e trinta metro quadrados), e deverá ter no máximo dois pavimentos acima do nível da rua, com recuo mínimo de 03 (três) metros com relação ao limite do logradouro, inclusive os lotes de esquina e de 1,5m (um e meio) metros com relação aos lotes circunvizinhos. Os recuos nos fundos dos lotes deverão obedecer o mínimo de 3,00 m (três metros) nas quadras 01,02 e 03. Nas quadras 04 e 05, o recuo nos fundos dos lotes será de 1,50m (um metro e meio). A ocupação máxima das edificações em relação à área do lote será de 55% (cinquenta e cinco por cento), em projeção no solo; 44.4 - O recuo frontal conterà obrigatoriamente jardins ou gramado, sem qualquer tipo de cobertura, muro ou cerca de fechamento. Neste recuo será permitido, apenas para o acesso, a colocação de placas de concreto, madeira ou outro material, não contínuas, com afastamento mínimo de 5 cm entre elas; 44.5 - Muros convencionais de alvenaria só poderão ser utilizados na divisa entre lotes; com altura máxima de 2,20m do nível do solo. 44.6 - A construção de edícula somente será permitida se observado os afastamentos e recuos previstos no item 44.3. 44.7 - A construção de canil ou quaisquer outras edificações ou coberturas somente será permitida se observado os afastamentos e recuos previstos no item 44.3. 44.8 - Na divisa entre lotes serão colocados os padrões de energia elétrica e água, sempre de dois em dois lotes, em conjunto, obedecida a posição dos pontos que serão deixados para este fim; 44.9 - As ligações com as redes de energia elétrica, telefone, Interfone, TV a cabo, sistema de vigilância, ou quaisquer outras, serão feitas exclusivamente subterraneamente, não sendo permitida, em nenhuma hipótese, a fiação aérea. **CAPITULO IX - DOS SERVIÇOS PARTICULARES - ARTIGO 45º** - Todo condômino é responsável pelos empregados que utiliza: na obras de construção ou reforma, mesmo que a serviço de terceiros, obrigando-os a respeitar todas as normas pertinentes ao Condomínio e em especial às seguintes: 45.1 - Não será permitida a circulação de empregados fora do local onde estiver sendo executada a obra; 45.2 - Todo empregado deverá portar crachá de identificação, indicando o número da unidade em que trabalha e o nome completo desse empregado; 45.3 - O horário permitido para o trabalho será das 07:00 às 18:00 hs; 45.4 - O condômino obriga-se a dispensar imediatamente qualquer empregado que seja considerado inconveniente dentro do Condomínio, cuja autorização de entrada será suspensa pelo Síndico; 45.5 - O Condomínio não é responsável pelo recebimento, conferência, entrada e guarda dos materiais adquiridos pelo condômino que deverá manter pessoal na sua unidade para este fim; 45.6 - Não será permitida a descarga de materiais nas áreas comuns, sendo obrigatoriamente descarregados ou transportados para a área interna dos lotes e dispostos de maneira ordenada e segura, assim como não será permitida, em nenhuma hipótese, a utilização de ruas ou outras áreas comuns como canteiro de obras; 45.7 - O condômino deverá utilizar, durante o período das obras, um local adequado para depositar o entulho e providenciar a sua remoção o mais rapidamente possível. A utilização dos lotes vizinhos só poderá ser feita com a anuência dos proprietários. ARTIGO 46º - Em nenhuma hipótese, será permitida a construção de barracões para depósito de materiais em qualquer dos lotes, sem que o projeto de construção da casa principal haja sido previamente aprovado pelas autoridades competentes. 46.1 - Se porventura, houver na obra, alojamento para empregados, o mesmo deverá ser construído em madeirite com cobertura de telhas de amianto inclusive os compartimentos de banheiro e chuveiro. O uso deste alojamento deverá ser fiscalizado pelo condômino, não se permitindo, de maneira alguma,

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cíveis das Pessoas
Júridicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escriturante Autorizado

Data: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

Total

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO AUXILIAR ANO: 2018

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Nº de ordem: 1086

Ficha: 4 - Frente

Data: 01/10/2018

a circulação de empregados em trajes menores ou qualquer tipo de atividade que perturbe os demais condôminos. 46.2 - A construção de alojamentos e depósitos de materiais terá caráter provisório, permitido somente até o término da construção, e também deverá observar os afastamentos e recuos previstos no item 44.3. 46.3 - Após a construção, o barracão será imediatamente demolido e removido. ARTIGO 47º - O condômino que vir a construir e/ou a realizar benfeitorias ou reformas que, direta ou indiretamente, contravenham às presentes disposições, ou a quaisquer normas que venham a ser baixada pela Administração do Condomínio, ou pelas autoridades públicas, será notificado para demolí-las e, não o fazendo, será compelido em Juízo a fazê-lo, sem prejuízo do pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor das obras realizadas. **CAPÍTULO X - DO TRÂNSITO DE VEÍCULOS - ARTIGO 48º** - As vias internas do condomínio terão sentido único para o trânsito de veículos, cuja velocidade é limitada à 20 km/hora, sendo terminantemente vetado ao condutor o uso de aparelhos eletrônicos enquanto conduz; 48.1 - Cada condômino deve estacionar seus veículos exclusivamente internamente à sua área privativa; 48.2 - Cada unidade só deve ter uma entrada de veículos; 48.3 - Visitantes devem estacionar exclusivamente do lado direito da via, quando não for, o caso; 48.4 - Todo veículo, quando parado, deve ter o seu motor imediatamente desligado; **CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES - ARTIGO 49º** - A não observância dos prazos estipulados para pagamento das cotas condominiais sujeitará o infrator, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, ao pagamento de multa de 10% (dez por cento), sem prejuízo dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da correção aplicada entre a data de vencimento e do efetivo pagamento, baseado no cálculo da inflação medida pelo IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo, na hipótese da mora ser superior a 06 (seis) meses. Compete ao Síndico, promover ação executiva contra o devedor para o recebimento das cotas condominiais, já acrescidas de multa e também dos honorários advocatícios, aqui estabelecido em 20% (vinte por cento) sobre o débito, além das despesas e custos judiciais. ARTIGO 50º - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer item estipulado nesta Convenção tornará o infrator passível de advertência formal pelo Síndico, e quando não atendida no prazo de 03 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 1/3 (um terço) de taxa condominial vigente à época. ARTIGO 51º - Na hipótese de reincidência específica, a multa prevista no item anterior será aumentada em 50% (cinquenta por cento). ARTIGO 52º - O prazo para recorrer da aplicação de quaisquer penalidades é de 05 (cinco) dias úteis a contar do recebimento pelo infrator da comunicação do Síndico. ARTIGO 53º - A comunicação de penalidades obedecerá sempre a forma escrita e será entregue pelos Correios mediante "aviso de recebimento". **CAPÍTULO XII - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E SUAS ESPECIFICAÇÕES - ARTIGO 54º** - O Administrador/Incorporador executará no Village Bahia, os seguintes itens de infra-estrutura: 54.1 - Vias de circulação com 7,50 m de largura, pavimentada e com meios-fios, em toda a sua extensão conforme projeto; 54.2 - Em cada lado das ruas, uma faixa junto ao meio fio com largura de 2,00 m destinada à circulação de pedestres, e ainda uma faixa com largura de 1,50 m destinada à circulação de ciclistas; 54.3 - Rede para o fornecimento de energia elétrica e iluminação, no padrão COELBA; 54.4 - Instalação em cada lote, de ponto de tomada de água potável para o consumo humano, a ser fornecida pela EMBASA, de maneira que esta instale os medidores e possa fazer a ligação sem recortar a pavimentação, água esta que deverá ser usada exclusivamente internamente à residência, e que contará com um reservatório comum cuja capacidade será

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Civis das Pessoas
Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrivente Autorizado

Data: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

aquela ainda a ser dimensionada pela empresa fornecedora; 54.5 - Instalação em cada lote, de ponto de tomada de água não potável para uso diverso, mas nunca para o consumo humano, que deverá ser usada especialmente externamente à residência, cujo fornecimento deverá ser de poço tubular do tipo semi artesiano, e que contará com um reservatório comum com a capacidade de 100.000 litros. 54.6 - redes de abastecimento das águas potável e não potável de que tratam os itens 54.4 e 54.5; 54.7 - Sistema de condução, do tipo superficial, de águas de origem pluvial ou diversa, com captação e entroncamento na rede coletora e condutora comum aos empreendimentos circunvizinhos; 54.8 - Fechamento em toda a sua extensão, na altura de 2,40m, feito de pilares de concreto e blocos de cimento e ou grades; 54.9 - Portaria única, com portões de entrada e saída, guarita, banheiro, vestiário e depósito para materiais; **CAPITULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS - ARTIGO 55°** - A função de síndico será exercida pelo Administrador/Incorporador, doravante denominado simplesmente LOTEADOR, enquanto estiver sob seu domínio, individualmente, a maioria dos lotes que deverão ser alienados a terceiros, e quando não mais estiver, de imediato será convocada a competente Assembléia Geral para eleição do novo síndico 55.1 - O LOTEADOR não estará isento dos pagamentos das cotas condominiais enquanto exercer a função de Síndico. **ARTIGO 56°** - Aplica-se ao LOTEADOR no período supracitado, o disposto no capítulo X desta Convenção. **ARTIGO 57°** - O orçamento do primeiro exercício será fixado pelo Síndico, de modo a atender às despesas de realização imediata do Condomínio e a uma previsão inicial para Fundo de Reserva. **ARTIGO 58°** - Os condôminos renunciam "ad perpetuum" a qualquer preferência que lhes possa advir do art. 504 caput e parágrafo 1º do Código Civil, bem como ao direito de divisão estatuído no art. 1.320 caput e parágrafos 1º e 2º do mesmo diploma legal e ao sistema de votação pelo valor dos quinhões, previsto do art. 1.325 caput do citado código. **ARTIGO 59°** - Tais lotes destinam-exclusivamente à construção de residências uni familiares e são de uso exclusivo de seus titulares ou locatários. **ARTIGO 60°** - O Condomínio não é responsável por furtos ou roubos ocorridos em seu perímetro, ainda que nas áreas comuns, nem por danos causados a qualquer coisa ou pertences, ainda que depositados, estacionados ou guardados em áreas que tenham sido destinadas para tal finalidade. **ARTIGO 61°** - A presente Convenção, que sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, do condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente pode ser modificado por escrito sujeito a registro, firmado por condôminos que representem dois terços das frações ideais dos lotes, ao tempo de alteração. **ARTIGO 62°** - Fica eleito o foro da comarca de Luís Eduardo Magalhães/BA para dirimir qualquer dúvida ou questão decorrente de qualquer dos seus dispositivos. **ARTIGO 63°** - Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com que estabelece a Lei 4.591/64 e leis complementares **CONSTRUÇÕES ACNT LTDA - CNPJ nº 03.349.838/0001-83; ANA CAROLINA PASSOS MACIEL - CAU: A 90281-0. REGISTRO ANTERIOR:** Registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras - Bahia, no Livro "3" de Registro Auxiliar, sob nº 27.025, em 26 de janeiro de 2016. Luis Eduardo Magalhães - BA, 01 de outubro de 2018. Eu [Assinatura] Escrevente [Assinatura] Oficial. 10919- Isento - Conforme procedimento administrativo nº. TJ ADM-2017/06680 de 08/02/2017.

"AV-1-1.086" - Prenotado em 21 de setembro de 2018. Certifico e dou fé que mediante requerimento e conforme **PRIMEIRA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO "VILLAGE BAHIA"**, datado de 27 de Agosto de 2008, localizado na Rua Tom Jobim, s/n - Chácara Paraíso III - Conjunto Residencial de Lotes nºs 01 a 115 - Luis Eduardo Magalhães - Bahia, tendo como única e exclusiva proprietária a empresa **CONSTRUÇÕES ACNT LTDA**, entidade jurídica de direito privado, estabelecida no SIA Centro Empresarial Trecho 3/4 - Lotes 625/695 Salas 104/106 Bloco "A" Fone: 3362-0064, Brasília - Distrito Federal, representada pelo seu proprietário o Sr. LUIZ CARLOS PIETSCHMANN, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF. 266.395.721-68 e do RG. 3.678.151 SSP/DF, domiciliado na cidade de Brasília - DF, **Altera o Artigo 44 em sua Clausula 44.3 e Artigo 54, em sua Clausula 54.2**, desta Convenção do Condomínio "Village Bahia", conforme nova redação abaixo, ficando os demais artigos sem qualquer modificação: **ARTIGO 44° - 44.3 - As habitações não poderão ter**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Juízes das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrevente Autorizado

Data: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO AUXILIAR ANO: 2018

Thales de Andrade Seabra
Thales de Andrade Seabra
Oficial substituto

Nº de ordem: 1086

Ficha: 5 - Frente

Data: 08/10/2018

área edificada inferior a 180,00m²(cento e oitenta metros quadrados), e deverá ter no máximo dois pavimentos acima do nível da rua, com recuo mínimo de 03 (três) metros com relação ao limite do logradouro, inclusive os lotes de esquina e de 1,5m (um e meio) metros com relação aos lotes circunvizinhos. Os recuos nos fundos de todos os lotes deverão obedecer o mínimo de 1,50 m (um e meio). A ocupação máxima das edificações em relação à área do lote será de 55% (cinquenta e cinco por cento), em projeção no solo; **ARTIGO 54 -54.2-**Em cada lado das ruas, uma faixa junto ao meio fio com largura de 3,00m destinada à circulação de pedestres. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 08 de outubro de 2017. Eu, *[assinatura]* Escrevente, *Thales de Andrade Seabra* Oficial Substituto.
10791-9999/021/749988/67.20

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES
Confere com o original

Certidão de inteiro teor da Matrícula 1036, com 05 folha(s), extraídas de acordo com o ART. 19 § 5º da lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 e decreto 93.240 de 09 de Setembro de 1986.

Luís Eduardo Magalhães, 12 / 08 / 2019

Thiago dos Santos Costa
THIAGO DOS SANTOS COSTA

Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Civis das Pessoas
Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães-BA
Thiago dos Santos Costa
Escrevente Autorizado

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
3494.AB064342-0
H0E47FDM00
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Daje: 3494-002.058643

Protocolo: 21873

RATEIO

Total

Emolumentos R\$ 39,42 - Taxa de Fiscal R\$ 28,00 - FECOM R\$ 10,77 - Def. Pública R\$ 1,04 - PGE R\$ 1,57 - FMMPBA R\$ 0,82

R\$ 81,62

Certidão expedida às 12:14:38 horas do dia 12/08/2019 O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.