



Pelo presente instrumento particular, com fundamento no Art. 1333 e seguintes da Lei 10.406/92, e na melhor forma de direito, é instituído o Condomínio denominado "TOKO VILLAGE RESIDENCIAL" construído no terreno da matrícula nº31.004 R.02 de 30 de setembro de 2010, deste Ofício, situado no Prolongamento da Alameda dos Búzios s/nº - Praia do Mutá - Porto Seguro (BA), com base na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, do Condomínio Edifício da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil), a respectiva CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, cujas cláusulas encontram-se a seguir aduzidas, devendo a ela ficar sujeito o condômino, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, tudo de acordo com os seguintes termos e condições:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO**

**Seção I**  
**Das partes comuns**

**Art. 1º** - O Condomínio é composto pelas seguintes partes comuns, a saber:

**Parágrafo Único** - São partes de propriedade e uso comum do condomínio, além das previstas no artigo 3º da Lei 4591/64 e no §2º do Art. 1331 do Código Civil, o terreno objeto do presente bem como o conjunto arquitetônico do empreendimento o muro de proteção portão principal e a cobertura, portão secundário, o acesso de veículos, prédio

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronald Cezar Monteiro Torres - Escrevente

2/22

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/2019  
MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



da portaria contendo os ambientes para administração, sala de segurança e um banheiro; São também partes de propriedade e uso comum a Alameda TOKO e as respectivas travessas Ypê, Sucupira e Jacarandá com os seus respectivos passeios e as áreas de lazer com 3 prédios (P1 P2 e P3) contendo as áreas cobertas da churrasqueira, sanitários e sala de ginástica. Fronteiriço aos passeios estão localizados os 8 blocos de apartamentos contendo 4 apartamentos em cada bloco, totalizando portanto 32 apartamentos e as 17 unidades autônomas (casas padrão) com seus respectivos terrenos exclusivos. São também partes ou áreas de uso comum os muros de fecho, limítrofe do Condomínio, gradis e área de infra-estrutura como poço artesiano, caixas, bombas, filtros e a câmara de transformação, rede elétrica enterrada, rede elétrica de iluminação nas Alamedas, rede de água, de esgoto, de águas pluviais, de telefonia e de comunicação, piscina, bem como demais equipamentos necessários para o seu funcionamento, mesmo não relacionados acima, sejam ou venham a fazer parte das propriedades e uso comum do condomínio, até a interseção de cada unidade autônoma com a via interna.

## Seção II

### Das partes exclusivas

**Art. 2º** - São partes de propriedade e uso exclusivo de condômino, definidas na NBR 12721 como áreas privativas dos apartamentos e das casas edificadas e seu respectivo terreno exclusivo, numeradas e identificadas da seguinte maneira:

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôrres - Escrevente

## CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/19  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**Parágrafo 1** – A casa padrão de qualquer unidade poderá ser substituída por outra, conforme os modelos definidos pelo Incorporador e aprovada pela Prefeitura local.

**Parágrafo 2** – O empreendimento foi aprovado inicialmente através do Parecer Técnico favorável do IPHAN, nº99/2010 de 30 de dezembro de 2010 e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Seguro, Estado da Bahia, por meio do alvará n ° 018/2011 emitido no dia 14 de janeiro de 2011.

**Parágrafo 3** – Duas ou mais unidades de terreno poderão ser unificadas desde que resulte uma única edificação, adotando um dos modelos definidos pelo Incorporador e aprovado pela Prefeitura local tanto o projeto bem como a unificação.

### Seção III

#### Das Áreas das Unidades Autônomas

**Art. 3º** - As áreas foram calculadas segundo o critério de áreas reais definido pela NBR 12721, importando o empreendimento em **17.667,26 m²**, sendo que deste total **5.319,032m²** serão em áreas cobertas edificadas e **12.348,228m²** em áreas descobertas.

**Parágrafo Único** - A fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atende ao disposto no §3º do artigo 1.331 da Lei 10.406/2002, com a nova redação introduzida pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004, sendo neste

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

#### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcilio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro – BA, 19/07/2013

MARCILIO RAMOS SAMPAIO – ESCRIVENTE



caso específico os valores constantes da Coluna 59 do quadro Anexo Auxiliar da NBR 12721-2006.

#### **Quadra A**

**Casa e respectivo terreno, numerados de 01 a 02.**

I - **Casa 01** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **502,30m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,923m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **623,223m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0351**.

II - **Casa 02** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **556,30m<sup>2</sup>**, uma área comum de **128,426m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **684,726m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0385**.

#### **Blocos A/B/C/E/F/G e H**

Em cada bloco, os apartamentos serão numerados de **nº 1 ao 4** e assim distribuídos:

**Apartamento 01-** – localizado no pavimento térreo e no pavimento superior com acesso pela circulação vertical interna (escada), possui a área privativa de **207,982m<sup>2</sup>** e com área comum de **95,637m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **303,619m<sup>2</sup>** cada, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0142**

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

5/33

#### **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

**CONFERE COM O ORIGINAL** nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro – BA, 19/07/19

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**Apartamento 02-** – localizado no pavimento térreo e no pavimento superior com acesso pela circulação vertical interna (escada) possui a área privativa de **211,052m<sup>2</sup>** e com área comum de **95,602m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real de **306,654m<sup>2</sup>** cada, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0138**

**Apartamento 03-** – localizado no pavimento térreo, possui a área privativa de **239,314m<sup>2</sup>** e com área comum de **90,487m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real de **329,801m<sup>2</sup>** cada, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0153**.

**Apartamento 04** - localizado no pavimento superior com acesso pela circulação vertical externa (escada), possui a área privativa de **108,607m<sup>2</sup>** e com área comum de **75,472m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real de **184,079m<sup>2</sup>** cada, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0068**.

#### **Quadra B**

**Casa e respectivo terreno Numerados do nº 01 ao nº 15.**

**I - Casa 01** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,300m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,645m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total **620,945m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

### **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

**CONFERE COM O ORIGINAL** nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro – BA, 19/03/19

**MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO – ESCRIVENTE**



II - **Casa 02** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **501,500m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,811m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **622,311m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0350**.

III - **Casa 03** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **503,300m<sup>2</sup>**, uma área comum de **121,062m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **624,362m<sup>2</sup>** m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0351**.

IV - **Casa 04** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **501,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,742m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **621,742m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0350**.

V - **Casa 05** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,603m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,603m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**

VI - **Casa 06** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,800m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,715m<sup>2</sup>**

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Valdo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente

7/22

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Valdo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



perfazendo uma área real total de **621,515m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0350**.

VII - **Casa 07** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **509,200m<sup>2</sup>**, uma área comum de **121,882m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **631,082m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0355**.

VIII - **Casa 08** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **509,900m<sup>2</sup>**, uma área comum de **121,980m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **631,880m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0356**.

IX - **Casa 09** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,603m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,603m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

X - **Casa 10** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,200m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,631m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,831m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei-6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/09/2019  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



XI - **Casa 11** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,603m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,603m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

XII - **Casa 12** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,900m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,728m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **621,628m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0350**.

XIII - **Casa 13** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,603m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,603m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

XIV - **Casa 14** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,603m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,603m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

XV - **Casa 15** - Composta de um pavimento (térrea), possui uma área privativa em terreno de **500,000m<sup>2</sup>**, uma área comum de **120,603m<sup>2</sup>** perfazendo uma área real total de **620,603m<sup>2</sup>**, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de **0,0349**.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/19

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**CAPÍTULO II**  
**DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES**

**Art. 4º** - O condomínio é de uso residencial, composto de 32 apartamentos e trinta (17) unidades em terreno, com a casa padrão ou seu substitutivo, conforme o artigo 2º parágrafo 1.

**Parágrafo 1** – No terreno exclusivo além da casa padrão poderá ser utilizada uma área, com espaço suficiente para o estacionamento de dois veículos de passeio, localizadas à frente das mesmas, piscina, churrasqueira e pérgula, mantidos os recuos obrigatórios.

**Parágrafo 2** – O limite das unidades é definida exclusivamente pela cerca verde, sendo proibido a construção muros de alvenaria, concreto ou madeira.

**Parágrafo 3** – Fica limitado o estacionamento de dois veículos de passeio localizado na área privativa. Será admitido um veículo de visitante, por unidade, quando autorizado. Será acomodado nas Alamedas, com orientação da administração e da portaria.

**Parágrafo 4** – Fica limitado o estacionamento de um veículo de passeio para cada apartamento, com a vaga localizada na frente dos respectivos blocos, devidamente numerada e identificada.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tórres - Escrevente

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcilio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro – BA, 19/07/19  
**MARCILIO RAMOS SAMPAIO – ESCRIVENTE**



### CAPÍTULO III DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

**Art. 5º** - O condômino no exercício de seus direitos para uso e gozo do condomínio e da unidade autônoma que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes no título de propriedade, as normas constantes nesta Convenção, a saber:

I - Usar, gozar e dispor livremente da respectiva unidade autônoma de acordo com o seu destino, respeitada os direitos de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, resguardada a segurança e a solidez do condomínio de acordo com as normas estabelecidas na presente Convenção;

II - Convocar Assembléia Geral pela forma prevista na presente Convenção, e a ela comparecer e discutir;

### CAPÍTULO IV DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

**Art. 6º** - São deveres dos condôminos:

I - Guardar decôro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destina e ao

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

14/22

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/02/19  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



uso aqui convencionado.

II - Ao alugar ou vender a sua propriedade exclusiva, deverá obrigatoriamente dar ciência ao locatário ou comprador por escrito, das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;

III - Não decorar as paredes ou esquadrias externas da edificação sem a concordância do Incorporador e o do condomínio.

#### CAPÍTULO V

#### DA UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 7º - O condomínio será utilizado de conformidade com a destinação de cada uma de suas partes, sem prejudicar ou causar dano ou incomodo a outra parte.

#### Seção I

#### Do Síndico

Art. 8º - O condomínio será administrado por um síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio, com mandato de dois anos sendo o seu trabalho remunerado, à título de pro-labore.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo Cezar Monteiro Tôres - Escrevente

12/23

#### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 18/07/19

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**Art. 9º** - O Síndico será eleito em Assembléia Geral, sendo desde logo considerado empossado, podendo ser reeleito.

**Parágrafo Um** - Não poderá ser eleito para o cargo de Síndico, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

**Parágrafo Dois** - O Incorporador administrará o Condomínio pelos primeiros quatro anos, conforme previsto no artigo 36 parágrafo único, ratificado pela Assembléia Geral de Instalação.

**Art. 10** - Além daquelas instituídas em lei, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

I - Fazer demonstração trimestral das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;

II - Fazer concorrência ou tomada de preços para serviços no condomínio, podendo ordenar as obras ou reparações necessárias, observado, no entanto que se as obras ou reparos forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada a sua realização, o síndico dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente, porém, em não sendo as mesmas urgentes somente

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôrres - Escrevente

1323

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/02/2010  
MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico;

III - Advertir verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regimento Interno;

IV - Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira;

VI - Efetuar seguro em nome do condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice, previsão da reconstrução em caso de sua destruição total ou parcial;

VII - Convocar Assembleia Geral e resolver casos que, porventura, não tiverem solução, prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;

VIII - Dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da Assembleia Geral, livro de presença de condôminos na Assembleia Geral, livro-caixa, livro de queixas, ocorrências e sugestões, fichário de empregados, livro de moradores, plantas;

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

11/23

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**IX -** Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

**X -** Determinar a execução de obras e serviços sem consulta aos demais condôminos, quando inadiáveis, ou pela Assembléia Geral, nos casos gerais, nas partes de propriedade e uso comuns.

**XI -** Admitir e demitir empregados do condomínio, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social observada as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

**XII -** Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do condomínio, submetendo-os a disciplina adequada;

**XIII -** Emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino podendo utilizar os recursos da internet;

**XIV -** Pagar pontualmente as taxas de serviços utilizados pelo condomínio, tais como luz, água, esgoto, telefone;

**XV -** Proceder ao registro de todos os empregados do condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos, previstos em lei;

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

18/12

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

**CONFERE COM O ORIGINAL** nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



XVI - Enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

XVII - Delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral;

XVIII - As funções que exorbitem de mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico;

§ 1º - As funções do síndico são de natureza remunerada.

§ 2º - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, ou o presidente do Conselho Consultivo, se houver.

§ 3º - As pessoas constantes do parágrafo anterior poderão, assumindo as funções de síndico, convocar a Assembléia Geral, que se reunirá dentro de vinte dias corridos, contados da vacância do cargo, para proceder à eleição de novo síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

## Seção II

### Da Assembléia Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA.  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente.

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/18  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**Art. 11** - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizadas nas dependências do próprio condomínio ou em outro lugar a ser definido na Convocação.

**Parágrafo único** - A convocação da Assembléia Geral será efetuada pelo Síndico ou, na falta deste, pelo Subsíndico ou, ainda, pelo presidente do Conselho Consultivo.

**Art. 12** - A Assembléia Geral será convocada por meio de edital de convocação a ser enviada com antecedência mínima de oito dias corridos, e que a representação perante o condomínio será feita através de procuração.

**§ 1º** - No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes e mais os itens "explícitos de interesse do condomínio".

**§ 2º** - Também se indicará no edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira convocação, a segunda se fará trinta minutos após com qualquer número de presentes.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

17/33

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/19

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



§ 3º - Com exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembléia Geral tomará conhecimento de recursos apresentados por condôminos ou pelo Conselho Consultivo, de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

**Art. 13** - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente escolhido por aclamação, entre os presentes e secretariada por pessoa de livre escolha do mesmo.

**Parágrafo único** - Caberá, ainda, ao presidente da Assembléia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários para a instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados a própria Assembléia Geral, enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e em votação, aceitando ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

12/23

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 18 / 07 / 19  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver a necessidade de colidir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de ata da Assembléia Geral.

**Art. 14** - Os trabalhos e deliberações da Assembléia Geral serão lavrados, em livro próprio, em ata que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas das deliberações tomadas, na forma da Lei.

**Art. 15** - A ata da Assembléia Geral será lavrada pelo condômino encarregado do secretariado da mesma, devendo ser assinada pelo presidente e levada a registro no Cartório de Registros de Títulos e Documentos.

**§ 1º** - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**§ 2º** - Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de oito dias da data da Assembléia Geral, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de oito dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

19/23

CR

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**Art. 16** - A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro bimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a) Apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver, tudo relativo ao exercício social anterior;
- b) Fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas do condomínio para esse período;
- c) Eleger o síndico;
- d) Impor multa a condômino;
- e) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

**§1º** - A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) Matéria especificada na Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/19  
MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



- b) Alteração da presente Convenção;
- c) Destituição do síndico, sem necessidade de motivação para essa decisão;

§2º - Das decisões tomadas e que forem efetuados gastos comuns ao condomínio, esses serão definidos e rateados na proporção das frações ideais, de cada unidade autônoma.

**Art. 17** - Para a instalação da Assembléia Geral serão observados os seguintes quoruns:

- a) Primeira convocação: 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio;
- b) Segunda convocação: qualquer número de votos do condomínio.

**Parágrafo único** - Deverão ser obedecidos, conforme matéria, os seguintes quoruns para a deliberação em Assembléia Geral:

- a) Assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples dos votos dos condôminos presentes (metade mais um);
- b) Destituição do síndico, subsíndico, membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos: através de assembléia especialmente convocada, pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

21/11/13

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcello Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/11/13

MARCELLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



c) Mudança desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio.

d) Mudanças nas fachadas ou outras disposições que alterem o direito de propriedade; 100% dos votos do condomínio.

**Art. 18** - Na Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não se computando os votos em branco.

§ 1º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da Assembléia Geral.

§ 2º - O condômino em atraso no pagamento de suas quotas nas despesas do condomínio terá suspenso o seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

**Art. 19** - As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou a que elas não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento do edital de convocação.

**Art. 20** - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma para que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPÓTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

22/33

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 18/07/19  
MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

**Art. 21** - O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastante para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico, que o encaminhará ao presidente da Assembléia Geral ou diretamente com o presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

**Parágrafo único** - Os ocupantes das unidades autônomas (a qualquer título) não condôminos, não terão nenhuma representatividade perante o condomínio, ressalvados os direitos dos locatários, previstos no artigo 24 da Lei nº. 4.591/64.

**Art. 22** - A Assembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de colidir elementos ou completar informações, quer por estar tumultuados os trabalhos.

**Art. 23** - A Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária poderão ser cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

### Seção III

#### Do Conselho Consultivo

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tórres - Escrevente

22/32

#### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/18

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



**Art. 24** - A Assembléia Geral inaugural do condomínio, poderá, a seu critério, criar e instalar o Conselho Consultivo, composto de 3 membros titulares e 3 membros suplentes, dentre os condôminos.

## CAPÍTULO VI DO SEGURO

**Art. 25** - O condomínio é obrigado a contratar o seguro patrimonial, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores.

**Parágrafo Único** - Poderá cada condômino, aumentar por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias úteis ou voluptuárias, que, porventura, realize na sua unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente a companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

**Art. 26** - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, será rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Ronald César Monteiro Tôrres - Escrevente

24/23

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/19

MARCILIO RAMOS SAMPALTO - ESCRIVENTE



**CAPÍTULO VII**  
**DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

**Art. 27** - As quotas das despesas do condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno e partes comuns, uma vez instalado o condomínio de utilização, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembléia Geral de instalação.

**Art. 28** - Serão consideradas despesas ordinárias de responsabilidade dos condôminos aquelas elencadas, exemplificativamente, no rol abaixo:

- a) Tributos incidentes sobre as partes comuns do condomínio;
- b) Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- d) Gastos decorrentes da execução dos serviços básicos e/ou obrigatórios; e
- e) Outras despesas de ordem geral e necessária ao funcionamento do condomínio.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

28/23

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

**CONFERE COM O ORIGINAL** nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/18

**MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE**



**Art. 29** - Serão consideradas despesas extraordinárias cuja responsabilidade é atribuída a cada condômino na proporção da respectiva fração ideal de terreno, sendo as mesmas, aprovadas em Assembléia Geral, mediante o orçamento prévio, obtida em concorrência, ou tomada de preços.

a) Reforma e ou manutenção das partes comuns elencadas no inciso I, do Art. 1º da presente convenção; e

b) Benfeitorias de interesse geral do condomínio.

**Art. 30** - Todas as despesas aprovadas serão pagas pelos condôminos mediante condição estabelecida na Assembléia Geral.

#### CAPÍTULO VIII DO FUNDO DE RESERVA

**Art. 31** - Poderá ser criado um Fundo de Reserva, por decisão em comum dos Condôminos, cujo valor será definido em Assembléia Geral, para suprir eventuais necessidades referentes à manutenção das partes comuns do condomínio.

**Art. 32** - Criado o fundo de reserva a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do mesmo, podendo o síndico, utilizá-lo para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronald César Monteiro Torres - Escrevente

28/12

#### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 13/07/19

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



## CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

**Art. 33** – O condômino que descumprir qualquer dever desta convenção ou imposto por lei, ficará sujeito à multa a ser estipulada pelo condomínio, nas condições estabelecidas nos parágrafos abaixo;

§ 1º - O condômino somente poderá ser multado depois de notificado da ocorrência da infração para apresentação de defesa no prazo de 5 (cinco) dias, defesa essa que será apreciada pelo Síndico.

§ 2º - A apresentação de defesa fora do prazo, a não apresentação da defesa e a deliberação contrária à defesa pelo Síndico, autorizam a imposição da multa mediante emissão de cobrança da mesma forma como é feita a cobrança das quotas condominiais.

§ 3º - O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres legais e desta convenção perante o condomínio poderá, por deliberação da Assembléia, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ 4º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente

27/33

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/18

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia.

§ 5º - O comportamento anti-social será aferido pela assembléia, que deliberará pela aplicação da multa prevista no parágrafo quarto, será decidido em Assembléia, observada a natureza especial do presente condomínio.

**Art. 34** - Qualquer conta ou quota devida pelos condôminos, em caso de inadimplência, será acrescida dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração deste, da multa de 2% (dois por cento) ou outra maior que, eventualmente, lei posterior permitir e que será imediatamente adotada, além da correção monetária, calculada com base na variação do IPC da FIPE ou, no caso de sua inaplicabilidade, com base no IGPM da Fundação Getúlio Vargas ou, na falta, qualquer outro índice que reflita a verdadeira desvalorização da moeda, incidente desde a data do inadimplemento da obrigação até a data do seu efetivo pagamento. Se o condômino der causa à cobrança judicial, será também responsável pelo pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, calculados na base de 20% (vinte por cento) sobre a quantia devida e encargos mencionados. Se a cobrança for amigável, mas feita por advogado, os honorários deste profissional serão calculados na base de 10% (dez por cento) sobre a quantia devida e encargos mencionados, tudo com fundamento no art. 389, do Código Civil.

**Parágrafo único** - Se os índices, acima eleitos, forem extintos ou considerados inaplicáveis a estes casos, ou tiverem alterado a sua

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

28/11

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Afonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 18/07/19

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



metodologia de cálculo, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, "ad referendum" da Assembléia Geral.

#### CAPÍTULO X DO REGIMENTO INTERNO

**Art. 35** - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos.

I - Quaisquer reclamações dos condôminos deverão ser encaminhadas por escrito ao síndico ou para a administração.

II - A correspondência, jornais, cartas, telegramas, encomendas, deverão ser entregues pelo carteiro para a administração local. Posteriormente serão encaminhadas as unidades, ou em mãos dos seus condôminos, verificando prazos datas.

III - Deve cada condômino manter as instalações de água, esgoto, energia, telefonia e de comunicação nos limites da sua unidade autônoma em perfeitas condições, inclusive os jardins, preservando assim a segurança e o asseio do condomínio.

IV - Também cada condômino, não poderá abandonar torneiras de água que se encaminhem para a Alameda interna, ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam acusando problemas.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Torres - Escrevente

29/33

#### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 18/07/18

MARCÍLIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



V - Não remover pó dos tapetes, cortinas ou outros, serrar, lixar, cortar o ferro ou madeira no limite da unidade ou lavar veículo nas Alamedas internas.

VI - Não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do condomínio ou permitir a sua utilização por pessoas de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou do condomínio;

VII - Não violar, de qualquer forma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego do condômino vizinho.

VIII - Nos casos de reforma ou reparos deverá manter sempre as fachadas originais e quando produzir ruído, comunicará antecipadamente respeitando os horários no período das 9,00hs as 16,00hs de segunda e sexta feira.

IX - O resultado da limpeza ou poda do jardim deverá ser mantido no limite da unidade autônoma e posteriormente será removido a suas expensas avisando sempre a administração.

X - Zelar pelo asseio e segurança do condomínio, depositando o lixo e varreduras nos locais apropriados, indicados pela administração depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente

30/03

### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA 13/07/18

MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



XI – Solicitar ao Síndico ou a administração o uso da área de lazer em grupo, definindo data, hora e permanência, e preservar a área envolvida quanto a limpeza e manutenção.

XII – Solicitar e pagar o custo do controle remoto do portão principal do Condomínio, depois de instalado e preservá-lo evitando a perda, zelando pela segurança do condomínio.

XIII – O Condomínio poderá utilizar a piscina e no caso da churrasqueira, bem como a sala de ginástica, agendará suas datas e horários junto a administração, no caso de eventos, mantendo o equilíbrio e direitos dos demais condôminos.

XIV - Todo condômino deverá aplicar no "para brisa do veículo, um adesivo do Condomínio, o qual será distribuído pela administração. O condômino deverá informar as placas dos veículos liberados para acesso do condomínio".

XV - Comunicar ao síndico ou a administração ruídos ou pessoas estranhas ao condomínio avisando imediatamente a administração.

XVI – A administração funcionará diariamente da 8,00hs às 17,00hs de segunda a sexta feira e a portaria 24 hs.

XVII – Os Condôminos não moradores, deverá sempre fornecer todas as

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tórres - Escrevente

24/23

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro – BA, 13/07/19

MARCILIO RAMOS SAMPAIO – ESCRIVENTE



condições de contato pela administração, por telefone, correio, correio eletrônico, zelando pela segurança do condomínio, convivendo dentro ou fora do Brasil.

**XVIII** – A taxa de condomínio, definida pela Assembleia Ordinária, será cobrada por meio de boleto bancário ou por outra forma de cobrança, sendo entregue por correio, pessoalmente ou por correio eletrônico, ou outro sistema operativo, sempre com 10 dias de antecedência da data vencimento.

**Parágrafo Único** - O Regimento Interno poderá ser acrescido, a critério da Assembleia Geral, de outras disposições da presente Convenção de Condomínio e será fixada na portaria, local de fácil acesso e de uso comum aos condôminos sendo posteriormente enviado por correio ou por correio eletrônico.

#### CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 36** - O condomínio considerar-se-á instalado para todos os efeitos jurídicos e legais por ocasião da instalação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 1** - A Incorporadora administrará o condomínio e o controle das unidades para locação, pelos primeiros quatro anos, com o objetivo de organizar e harmonizar os Condôminos orientando-os e colocando-os em contato com a unidade e sua respectiva edificação com as condições aqui determinadas e indicadas nos contratos de aquisição, celebrado entre o Condômino e a Incorporadora, indicando no momento oportuno o

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronaldo César Monteiro Tôres - Escrevente

32/23

#### CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Vivaldo Affonso do Rêgo – Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes – Escrevente  
Marcílio Ramos Sampaio – Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo – Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 19/07/18  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE



Síndico e Sub-Síndico, os quais serão investidos nas respectivas funções no momento da Assembléia Geral de Instalação.

**Art. 37** - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma é considerada isolada, contribuindo o respectivo condômino, diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

**Art. 38** - Quando por mau uso das partes do condomínio, der causa os prejuízos, o condômino infrator arcará com as despesas próprias da sua unidade e de todas as demais partes atingidas.

**Art. 39** - Fica eleito o foro da Comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia, com expressa e absoluta renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e do Regimento Interno.  
Porto Seguro (BA), 02 de Fevereiro de 2011.

Incorporadora

**ITAL MERCOSUR PARTICIPAÇÕES LTDA**  
ADMINSTRADORA  
Mariana Magdalena Rasetto

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS,  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO  
CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE PORTO SEGURO - BA  
Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Ronald César Monteiro Torres - Escrevente

Reconhecimento como verdadeira  
assinada com esta  
Porto Seguro, BA, 02 de Fevereiro de 2011.  
Em Tor... Nº...  
33/33

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Vivaldo Affonso do Rêgo - Oficial  
Sérgio José Ramos Fernandes - Escrevente  
Marcilio Ramos Sampaio - Escrevente  
Fabiola Pimentel do Rêgo - Escrevente

CONFERE COM O ORIGINAL nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73

Porto Seguro - BA, 13 de fevereiro de 2011  
MARCILIO RAMOS SAMPAIO - ESCRIVENTE

Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
2637.AB091829-1  
C3Z825NE3E  
Consulte:  
[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

