



Número: **0071487-62.2014.8.15.2001**

Classe: **DEMARCAÇÃO / DIVISÃO**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **18/12/2014**

Valor da causa: **R\$ 6.000,00**

Assuntos: **Divisão e Demarcação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL (REPRESENTANTE)		THAISA KELLY FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)	
EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO (REPRESENTANTE)		THAISA KELLY FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)	
MELQUISEDEQUE CLAUDINO DA SILVA (REU)			
ANA LUCIA DE OLIVEIRA DOS SANTOS (REU)			
BENIGNA ALVES CAVALCANTI (REU)		RAPHAEL FARIAS VIANA BATISTA (ADVOGADO) MAURÍCIO LUCENA BRITO (ADVOGADO)	
ELLEN LOPES FERNANDES (REU)		JOALLYSON GUEDES RESENDE (ADVOGADO) IVAN BOTELHO SANTOS FILHO (ADVOGADO)	
CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA (REU)		DANIELLY MOREIRA PIRES FERREIRA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
27389 109	10/01/2020 11:27	[VOL 2]	Autos digitalizados



Ressaltamos que é responsabilidade é da Sr^a JOSELITA ALVES DA SILVA pelo compromisso perante o condomínio e contratual, sendo sua inteira responsabilidade perante aos danos ali provocados.

Pleiteando assim, a extinção do processo sem julgamento do mérito, art. 267, VI, CPC, em face do réu **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA**, parte ilegítima para configurar neste pólo.

DA REALIDADE DOS FATOS E DO DIREITO

O Sr. **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA** adquiriu o imóvel residencial situado no Condomínio Costa Azul, nº 114, Bloco A, em 29 de Abril de 2014, da Sr^a **JOSELITA ALVES DA SILVA**, e toda a ciência do réu era que o imóvel não possuía qualquer ônus, gravame ou débito, de qualquer natureza, seja judicial ou extrajudicial, estando o imóvel livre e desembaraçado.

Ocorre nobre julgador que desde a compra de seu imóvel não houve qualquer notificação do condomínio acerca de qualquer irregularidade advinda ao imóvel, não houve foi recebido ou assinado nenhum compromisso perante o atual proprietário o SR CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, que sequer tinha ciência que as varandas do seu imóvel eram acréscimos considerados irregulares.

Ditamos aqui que o imóvel foi comprado com as citadas varandas e que as mesmas já estavam cobertas, obra feita pela antiga proprietária, porém foi gasto pelo Sr. **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA** um valor aproximado de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para reformar as varandas após a compra do imóvel, e nesta reforma foi retirado das varandas os dois (02) bancos de alvenaria revestidos de placas cerâmicas, descritos nas fls. 16/34 do laudo pericial, não havendo mais nenhum esforço nos adicionais da estrutura do prédio do Condomínio.

Ressaltamos aqui que a retirada das varandas, que são consideradas irregulares, pelo simples fato de um possível escoamento d'água para o interior da edificação do condomínio, em casos de vazamentos bruscos e/ou descuido de torneira aberta, como também o transbordamento de águas pluviais,





não é motivo suficiente para que se sustente uma ação de demolição, haja vista que no art. 9 do **Regimento Interno** concede um prazo de 48 (quarenta e oito) horas para o reparo de vazamentos, vejamos:

Art. 9 - REPARAR, NO PRAZO DE 48 (QUARENTA E OITO) HORAS, OS VAZAMENTOS OCORRIDOS NA CANALIZAÇÃO QUE SERVE, PRIVATIVAMENTE, À SUA UNIDADE AUTÔNOMA, BEM COMO INFILTRAÇÕES NAS PAREDES E PISOS, RESPONDENDO PELOS DANOS QUE PORVENTURA VENHA CAUSAR AO CONDOMÍNIO OU OUTRAS UNIDADES. (Documento em anexo)

CERCEAMENTO DE DEFESA

O **cerceamento de defesa** se dá quando ocorre uma limitação na produção de provas de uma das partes no processo, que acaba por prejudicar a parte em relação ao seu objetivo processual. Qualquer obstáculo que impeça uma das partes de se defender da forma legalmente permitida gera o cerceamento da defesa, causando a nulidade do ato e dos que se seguirem, por violar o princípio constitucional do Devido Processo Legal.

Informamos aqui que o réu, não teve o direito de tirar cópias das atas anteriores, e que tem ciência que em reuniões realizadas pelo próprio condomínio, foi aprovado à permanência das varandas, porém, apesar de procurar o síndico a fim de tirar e rever essas documentações, não obteve livre acesso aos livros da administração do condomínio.

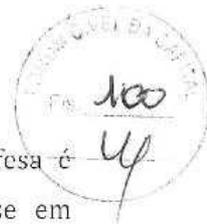
No Regimento Interno, art. 1º, fala sobre os direitos dos condôminos, vejamos:

Art. 1º - São direitos dos condôminos, ales dos previstos do artigo 10 da Convenção:

(...)

II - Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, em presença de um da diretoria, e pedir esclarecimentos quando necessário;





De acordo com NÉLSON NERY JUNIOR, o direito de defesa é corolário do princípio do contraditório e fundamentalmente constitui-se em manifestação do Princípio do Estado Democrático de Direito, tem íntima ligação com o da igualdade das partes e do direito de ação, pois o texto constitucional, ao garantir aos litigantes o contraditório e a ampla defesa, quer significar que tanto o direito de ação, quanto o direito de defesa são manifestação do princípio do contraditório.

Declaramos que a falta ao acesso das atas do condomínio prejudica a defesa do réu, como também, torna o procedimento nulo de pleno direito.

Assim, **requer desde já a juntadas de todas as ATAS das reuniões do condomínio, afim que o réu possa comprovar os fatos ora aqui alegados.**

DO LAUDO PERICIAL

Nobre julgador, o laudo pericial realizado pela parte autora, e anexado ao processo, não é proveniente um órgão oficial, não foi ratificado por uma equipe de engenheiros, **é apenas um posicionamento de um único profissional, que não possui uma verdade absoluta sobre o caso em tela.**

Verificamos que pisos elevados ou rebaixados, existem em quase todas as edificações verticais, sendo normal principalmente para banheiros em geral, pois facilitam as instalações hidráulicas, principalmente em escoamento de águas de esgoto e pluviais.

A inicial aduz uma situação hipotética, em um evento futuro de natureza incerta e probabilística, de ocorrer um possível escoamento d'água para o interior da edificação do condomínio, em casos de vazamentos bruscos e/ou descuido de torneira aberta, como também o transbordamento de águas pluviais, assim sendo nesse direito em si, não há como sobre guardar eventos lúdicos.

Nota-se também que a caracterização se a área é irregular ou não, é ainda objeto de avaliação e não constatação, e o dano no qual se argúi é condicionado a um evento futuro.





A estabilidade da estrutura **está garantida a mais de 20 anos da reforma**, não havendo nenhum indício de deformidade, que possa comprometer a segurança do Condomínio. A constatação do laudo pericial, apenas menciona a maneira como foi colocada as lajes, mas fala de cargas e esforços de flexão maior, podendo comprometer a estrutura.

Porém o estudo de cargas e cálculos de flexão em estruturas pode variar muito de acordo com a maneira calculada, na metodologia usada, podendo dá variações altas.

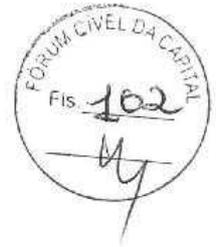
Somente um novo laudo realizado pelo CREA poderá sanar as dúvidas acerca das divergências aqui argüidas, haja vista que um único laudo realizado pela parte autora é por demasiado temerário, pois há indícios de favorecimentos.

Os riscos de deterioração da estrutura do prédio são elevados não porque tem os acréscimos de varanda, mas sim porque o parte do revestimento externo do Condomínio não é cerâmico, isso sim provoca infiltração nas paredes e deterioração de toda a estrutura do prédio.

Ressaltamos ainda que o apartamento 114 A fica na frente do prédio, isto é, nascente norte, ficando abaixo do mesmo, a entrada principal de veículos. A área destinada ao estacionamento fica a uns 30 metros do final do apartamento. **A concentração de monóxido de carbono e a iluminação, da área destinada ao estacionamento do bloco A, está como toda sujeita a estes riscos, independente da varanda do Apto 114 A**, basta constatação in loco, para ver a tal evidência.

Esclarecemos, Nobre Julgador, que Prefeitura Municipal de João Pessoa, vem notificando os proprietários daqueles que cobriram as varandas, por considerar que uma infração ter coberto área de recuo lateral, sem a licença de edilidade, notificação Número 1259/2014, porém em nenhum momento, houve qualquer notificação referente à irregularidade da varanda, apenas a infração refere-se a cobertura da mesma, o que comprova nossa tese, que não há nenhuma irregularidade na varanda, não havendo necessidade de sua demolição.





ASPECTOS DO LAUDO

Folha 33

2.1 - Da Metodologia da Vistoria

A metodologia da vistoria com ferramentas simples e por amostragem, não é suficiente para analisar as áreas em questão, pois o estudo de estabilidade em estruturas de concreto armado tem de ser bastante preciso e individual. O uso de estatística não é aplicável no caso. Sendo necessário um estudo de engenharia, com amostras das estruturas estudadas, para garantir estabilidade de estruturas em edifícios. O uso de fotografias não tem nenhum suporte principal para demonstrar a segurança em estruturas de concreto.

Folha 33

2.2 - Da Coleta de Informações

A coleta de dados nos levantamentos de campo deve ser relatada no Laudo, pois a questão crucial no caso do Apartamento 114 A, tem de serem amostras reais das estruturas de concreto armado. Os demais itens como projetos arquitetônicos e cópias não são elementos cruciais para verificar a segurança das estruturas de concreto armado.

O moderno estudo de estabilidade de estruturas de concreto armado, que analisa o conjunto geral das estruturas e não de peças individualizadas, como o Laudo quer analisar. Comprometendo o Laudo em questão.

Folha 42

Áreas elevadas são comuns em muitas lajes e o fato de poderá é muito facultativo, essa situação de risco de escoamentos, pode acontecer em quaisquer apartamentos, por descuidos de torneiras, portanto não base técnica nenhuma essa alegação.

Folha 43

3º. Comôdo - Quarto Suíte

Esse banco mostrado na foto já não existe mais no apartamento, ficando apenas uma proteção de canalização sem nenhum peso significativo a estrutura.

Não existe infiltração nenhuma nessa área na situação atual, foi executado uma reforma total no apartamento

Folha 49

A laje do apartamento 114 A Não possui qualquer tipo de fissura ou flecha deflectiva, os apoios se encontram com cooperação de esforços, não desobedecendo o item 6.2.3 da NBR 6118:2003, possui quase dez anos de





durabilidade. A agressividade ambiental é um fator a todos os edifícios ali naquela área, que é perfeitamente controlada por atitudes corretivas, não sendo necessária a demolição das áreas em questão.

A área de ventilação e iluminação não é prejudicada em nada pelo apartamento 114 A, pois ele na frente norte do edifício é a área de garagem dica a mais 30 metros atrás. Todo o Bloco está prejudicando a antiga área de Garagem, prejudicando todos os moradores do Bloco A, pois muito escuro a área de garagem e ventilação dos moradores do Bloco A. **Assim poderíamos entrar com uma ação pedindo a demolição do Bloco B.**

Os aspectos abordados pelo Laudo são questionáveis, pois é desprovido aprofundamento técnico.

Folha 50

A legislação municipal é está atrasada e não fiscalizou corretamente, pois depois de quase dez anos foi que se manifestou.

Folha 50

Houve plena aprovação através de atas registradas autorizando a construção.

No ponto de vista tecnológico/construtivo há quase dez anos de solidez comprovada, é bastante questionável tal avaliação, pois acho muito tendenciosa a avaliação do Laudo.

DO PEDIDO CONTRAPOSTO

Ocorre, nobre julgador, que após a reforma do apartamento, o réu **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA** investiu todas as suas reservas financeiras no imóvel para reformá-lo, chegando a gastar no imóvel R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), e somente nas varandas o réu gastou R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Declara hoje o Sr **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA** que não possui condições financeiras para arcar com qualquer outro serviço de engenharia, haja vista que o mesmo, hoje, encontra-se desempregado, sustenta família e filhos na universidade e não possuindo condições financeiras para arcar com tamanha despesa.

No entanto Ex^ª. há de convir que pelo fato do autor não ter sido notificado pelo condomínio até a presente data, o mesmo não pode se ater com um prejuízo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pois o mesmo é legítimo comprador de





boa-fé, e na época da reforma não foi notificado pelo condomínio de qualquer irregularidade.

Assim sendo, caso haja a procedência da ação REQUER O RESSARCIMENTO DO VALOR QUE GASTOU NO MONTANTE DE **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**.

LUCROS CESSANTES

Lucros cessantes (*art. art. 403, CC*) são prejuízos causados pela interrupção de qualquer das atividades de uma empresa ou de um profissional liberal, no qual o objeto de suas atividades é o lucro.

Também pode ser entendido por situação análoga, o rendimento salarial que a vítima deixa de ganhar devido à ocorrência do dano, é também uma espécie de dano, que consiste na privação de um aumento patrimonial esperado. **Ou seja, trata-se do lucro, da renda ou do aumento do patrimônio, frustrados por um atraso, motivado por acidente ou ato lesivo contra pessoa física ou jurídica.**

A área que está sendo solicitada a demolição do apartamento 114 A é de 1,530 m² + 4,575 m² + 6,317 m² + 6,445 m² = 18,867m². A perda dessa área vai gerar um grande prejuízo financeiro para o Sr. CARLOS CLÁUDIO. Vejamos:

O metro quadrado segundo a fonte da EXECUT em João Pessoa, que avalia o metro quadrado de Manaíra em R\$ 5.283,16, gerando um prejuízo de 18,867 m² x R\$ 5.283,16 = **R\$ 99.677,38** (Noventa e nove mil seiscentos e setenta e sete reais e trinta e oito centavos)

DO DANO MORAL

Não pode ser olvidado que o Sr. **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA** está sofrendo com o constrangimento com toda essa situação, diante de inúmeros dissabores, em frente ao condomínio e os moradores do Edifício, resulta, indubitavelmente, na ocorrência do dano moral.





Tendo como princípio constitucional "o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem" (inciso V, Art. 5º da CF), o Promovido deve ser ressarcido dos danos causados pelo Promovente.

O Ato Ilícito ocasionado pelos Promovidos encontra no Código Civil, em seu Art. 186, o seguinte enquadramento:

"Aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano".

Repita-se: no mérito, a lesão jurídica, deve ser reconhecida como existente, e é certamente expressiva, demonstrando a intervenção do Poder Judiciário, o qual, na verdade, deve punir essas condutas ilícitas a fim coibir atos que degredem à imagem e carreira profissional de um indivíduo.

Os fatos, aborrecimentos e constrangimentos vividos pelo Promovido ultrapassam o "limite do cotidiano", abalam e degredam a imagem e carreira profissional do mesmo.

DOS PEDIDOS

Diante do exposto, **REQUER:**

Pleiteando assim, a extinção do processo sem julgamento do mérito, art. 267, VI, CPC, em face do réu **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA**, parte ilegítima para configurar neste pólo.

No mérito:

Apela pela **IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO**, condenando-se o Requerente a custas processuais, bem como no ônus de sucumbência.

Como também a **PROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONTRATPOSTO** de condenar o Condomínio promovente ao pagamento do Dano Material no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mais lucros cessantes de **R\$ 99.677,38** (Noventa e nove mil seiscientos e setenta e sete reais e trinta e oito centavos), que totalizam um valor de **Dano Material de R\$ 109.677,38 (cento e nove mil seiscientos e**





setenta e sete reais e trinta e oito centavos), conforme recibo em anexo, devidamente atualizado pelo INPC, devidamente corrigidos com juros e correção monetária, conforme a Súmula 54 do STJ;

Requer a Condenação em Danos Morais, a ser arbitrada por este juízo.

Caso haja a procedência da ação, que o condomínio arque com toda a despesa de Demolição, deixando o imóvel em perfeito estado de uso.

Para comprovação dos fatos aqui articulados e já provados por documento, requer o depoimento pessoal do autor e réu, especialmente confecção de NOVA PROVA PERICIAL, se necessário for, e oitiva de testemunhas, cujo rol será oportunamente depositado em Cartório.

Requer desde já a juntadas de todas as ATAS das reuniões do condomínio, afim que o réu possa comprovar os fatos ora aqui alegados.

Nestes Termos,
Pede e Aguarda deferimento
João Pessoa, 30 de Julho de 2015.

Danielly M. P. Ferreira
DANIELLY M. PIRES FERREIRA
OAB/PB 11.753





137420





PROCURAÇÃO

OUTORGANTES:

CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, brasileiro, engenheiro civil, carteira de identidade 1013228 SSP/PB, CPF 50451030400, residente e domiciliado na Av. Ministro José Américo de Almeida, 275, aptº203, Miramar, João Pessoa - PB; Fone: (83) 9 98377686.

OUTORGADOS:

DANIELLY MOPREIRA PIRES FERREIRA, brasileira, advogada, inscrita na OAB/PB sob nº 11.753, residente e domiciliada na Av. Expedicionários, 396, aptº 301, Torre, João Pessoa - PB; Fone: (83) 9 8716 8068.

Pelo presente instrumento particular de mandato e na melhor forma de direito, o **OUTORGANTE** acima qualificado nomeia e constitui sua procuradora a **OUTORGADA** supra indicada, com o fim de representá-lo junto aos Órgãos Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias e Fundações, Juízos Comuns, Criminais e Especiais, Instituições Financeiras e seguradoras em Geral, onde figure como autor ou réu, assistente ou oponente, podendo desistir, fazer acordo transigir, promover todos os meios de defesa do interesse do outorgante, perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo ainda, satisfazer exigência, tudo requerer e assinar para o fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes e praticar os atos necessários ao bom desempenho deste mandato, **COM PODERES DE RENUNCIAR AOS VALORES QUE ULTRAPASSAM O TETO DELIMITADOR DA COMPETÊNCIA DOS JUIZADOS ESPECIAIS FEDERAIS**, por mais especiais que sejam, além dos poderes citados na cláusula "Ad Judicia".

João Pessoa, 30 de junho de 2015.



CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA
Outorgante

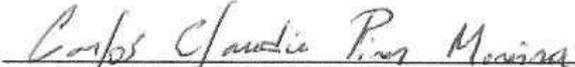




Declaração

Eu, CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, brasileiro, portador do CPF de nº 50451030400, e da carteira de identidade de nº 1013228 SSP/PB, residente e domiciliado na Av. Ministro José Américo de Almeida, 275, aptº 203, Miramar, João Pessoa - PB, venho através deste instrumento afirmar a minha insuficiência econômica, estando desempregado, e sem renda para conciliar as despesas familiares com as despesas judiciais. Assim me encontro sem condições de arcar com despesas judiciais e/ou verbas honorárias advocatícias. Esperando que tal situação me permita o auxílio da Justiça Gratuita de forma a garantir a defesa justa dos meus direitos.

João Pessoa, 30 de junho de 2015.


CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

TÍTULO ELEITORAL

NOME DO ELEITOR: CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA

DATA DE NASCIMENTO: 20/12/1966

N.º INSCRIÇÃO: 0087 7510 1295

ZONA: 042

SEÇÃO: 0037

MUNICÍPIO: CAJAZEIRAS/PB

DATA DE EMISSÃO: 17/09/2007

JUIZ ELEITORAL: *[Handwritten Signature]*

Des. Jorge Ribeiro Nobrega
Presidente do TRE-PB

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

POLÍGRAF. DIRETO

ASSINATURA OU IMPRESSÃO DO ELEITOR: *[Handwritten Signature]*

VALIDO SOB O COM. COM. MARCA D'ÁGUA - JUSTA ELEITORAL

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria de Receita Federal

CPF - CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS

Nome: CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA

N.º de Inscrição: 504510304-00

Data de Nascimento: 20/12/66

[Barcode]

Este documento é o comprovante de inscrição no CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS - CPF, vedada a exigência por terceiros, salvo nos casos previstos na legislação vigente.

Assinatura: *[Handwritten Signature]*

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

Emitido em: 24/10/96

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DA PARAÍBA

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE POLÍCIA CIENTÍFICA

DEPARTAMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

Assinatura: *[Handwritten Signature]*

[Fingerprint]

[Fingerprint]

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO: 1.013.228

DATA DE EMISSÃO: 24/11/1994

NOME: CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA

TIPOLOGIA: HUGENIO PIRES MOREIRA

FRANCISSCA MOREIRA DA SILVA

SOUZA-PB

DATA DE NASCIMENTO: 20/12/1966

Cert. Nasc. 17862.119.49.11v.538.09v

DOC. ORDEM: R/c de Janeiro-RJ

504510304-00

CPF: *[Handwritten]*

ASSINATURA DO DIRETOR: *[Handwritten Signature]*

LEN Nº 7186F-28/M/83



BOLETO PARA PAGAMENTO

Documento sem valor fiscal.
Solicite a 1ª e segunda via de acordo com o prazo.
Não é possível efetuar pagamentos de utilidade pública por meio de boleto.

Nº 000.839.943



ENERGISA PARAIBA - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S.A.
Bd. 230, Km 25 - Cristo Redentor - João Pessoa - PB - CEP 53071-600
CNPJ 09.895.193 / 0001-40 - Insc. Est. 16.015.223-0

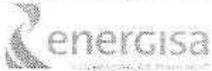


DADOS DO CLIENTE
CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA
AV JOAO MAURICIO 1563 AP 114
JOAO PESSOA

CDC - CODIGO DO CONSUMIDOR
5/666449-4

REFERENCIA	APRESENTAÇÃO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
MAI/2015	20/05/2015	26/06/2015	R\$ 107,54

Accesso: www.energisa.com.br



CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA
Roteiro: 12-006-652-4510
83650000001-0 07540149000-0 06664492015-0 05900060019-3

VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR	MATRICULA
26/06/2015	R\$ 107,54	566449-2015-05-9





Centro de Apoio Jurídico aos Policiais Militares Associados
AJUPM NORDESTE



ILMº. SR. SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO / DIVISÃO DE OBRAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA.

RESPOSTA AO AUTO-INFRAÇÃO Nº 001259/2014

CÓPIA

PROTÓCOLO GERAL-SEAD
RECEBIDO
EM 25/08/2014
Cet

CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº 1.013.228 2ª via SSP/PB PM-PB, neste ato representado por seu filho **VICTOR MACIEL PIRES MOREIRA**, residente e domiciliado na Avenida José Américo de Almeida, 275, aptº 203, Tambauzinho, João Pessoa - Paraíba, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar a

DEFESA ESCRITA

pelos fatos e fundamentos que passa a expor e ao final requerer:

FATOS

O requerente recebeu uma notificação da Prefeitura de João Pessoa - PB, referente à uma multa no valor de R\$ 1.421,68, pela infração de ter coberto uma área no seu imóvel residencial de padrão construtivo normal com laje, e fazendo uso dessa área de recuo lateral, sem a devida licença desta edilidade.

Informa o requerente que pelo contrato de compra e venda em anexo, comprou o imóvel da Srª **IOSELITA ALVES DA SILVA, NO DIA 29 DE ABRIL DE 2014**, não sendo o mesmo responsável área de recuo lateral, e que realizou reforma interna no seu apartamento, fato que pode ser amplamente comprovado com testemunhas e documentação.

DA REALIDADE DOS FATOS E DO DIREITO

Ressaltamos nobre secretário, que o imóvel tinha a natureza jurídica de uma

Av. Duarte da Silveira, 839. Torre, Cep.: 58040-280- João Pessoa-PB

V. J. J.





Centro de Apoio Jurídico aos Policiais Militares Associados
AJUPM NORDESTE



rede hoteleira, e que a estrutura do imóvel já estava construída desde essa época, não podendo assim o novo proprietário ser responsabilizado por essa construção.

Ressalte-se que após 1988, o processo administrativo, passou a ter todas as garantias previstas no art. 5º, inciso LVI, da CF. Com base neste dispositivo, para que a AMPLA DEFESA E O CONTRADITÓRIO, com todos os seus recursos a eles inerentes, possam ser exercidos é preciso que o acusado tenha conhecimento do ilícito que teria em tese violado, e que este já se encontre previsto em norma de forma específica.

ILEGITIMIDADE PASSIVA

Diante da notória ilegitimidade passiva do Sr. **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA**, haja vista participar com a cobertura da area referida na notificação, REQUER que se promova sua exclusão do mesmo, no que tange ao pedido supra, por haver a ilegitimidade passiva ad causam, com supedâneo no art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

DO PEDIDO

Desse modo, diante do exposto, **requer a exclusão do atual proprietário, CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, de qualquer responsabilidade pela cobertura da área notificada**, visto que é por demais temerário, que o requerente pague qualquer valor, ainda mais, quando não cometeu qualquer irregularidade;

*Nestes termos,
Pede e Espera Deferimento.
João Pessoa, 25 de agosto de 2014.*

Victor Maciel Pires Moreira
VICTOR MACIEL PIRES MOREIRA
CPF nº 103.792.544-09

Av. Duarte da Silveira, 839. Torre, Cep.: 58040-280- João Pessoa-PB





CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por este instrumento particular, as partes qualificadas na Cláusula 1ª resolvem, por livre e espontânea vontade, firmar o presente contrato de compra e venda do imóvel descrito na cláusula 2ª, conforme os termos, preço e condições estabelecidos nas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª - Identificação das partes:

1) De um lado como Compradores:

CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, engenheiro civil, divorciado, CPF. 504.510.304-00, RG 1.013.228 2º via SSP/PB, residente e domiciliado a Avenida Ministro José Américo de Almeida, 275 Ap. 203 – Tambauzinho - Cep: 58043-360 João Pessoa – PB,

1.2) e de outro lado, como VENDEDOR:

JOSELITA ALVES DA SILVA, brasileira, divorciada, conforme se declara sob as penas da lei, maior, do lar, portadora da cédula de identidade nº 1.448.491 SSP/PE, inscrita no CPF. 128.887.614-91, residente e domiciliada a RUA ERNESTO DE PAULA SANTOS, 992-APTO 301 BOA VIAGEM – RECIFE – PE, neste ato representado pelo seu procurador **SR. SEVERINO PREDRO SOARES**, brasileiro, solteiro, maior, CPF 436.895.584-68, RG. 592.035 SSP/PB conforme procuração anexa.

2) As partes declaram, sob as penas da lei, que são verazes as indicações sobre suas identidades, estado civil, nacionalidades, profissões, endereços, cadastros fiscais e econômico-financeiros

Cláusula 2ª – Objeto do contrato

1) O presente contrato tem por finalidade a compra e a venda *ad corpus* do imóvel descrito a seguir, de propriedade do VENDEDOR:

Endereço **AVENIDA JOÃO MAURICIO, Nº 1553 – MANAÍRA – JOÃO PESSOA - PB**

Descrição do imóvel *Apartamento de nº 114 tipo A Bloco A do edifício Costa Azul flat, edificado em terreno foreiro ao patrimônio da união, devidamente transcrito no cartório de registros de imóveis zona norte, objeto da matrícula nº 98.568, nesta cidade.*

2) O VENDEDOR declara que:

a) É proprietário e possuidor a justo título do imóvel acima descrito que ele está livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, inclusive de natureza tributária;

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania – João Pessoa – PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com



- b) Não tem contra si qualquer débito, protestou ou ação cível, criminal ou trabalhista cuja garantia possa vir a ser do imóvel acima descrito.
- c) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária.

Cláusula 3ª – Preço do imóvel e condições de pagamento

- 1) O VENDEDOR, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel resolve vendê-lo ao COMPRADOR, pelo valor de R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais), que deverá ser pago da seguinte forma: Uma parcela no valor de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) cheque do banco do Bradesco para o dia 5 de maio deste, um cheque do Banco do Bradesco no valor de R\$ 146.000,00 (Centros e quarenta e seis mil reais) com vencimento para o dia 10 de maio de 2014 e 17 (dezessete) parcelas no valor de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) a primeira com vencimento para o dia 5 de junho de 2014 e as demais a cada 30 dias sucessivamente.
- 2) As parcelas serão corrigidas pelo IGPM mais juros mensais de 1% (Um) ao mês de forma acumulativa.
- 3) Caso haja quitação ou pagamento antecipado das parcelas a vencer serão sem rejusto ou seja fica valendo o valor da última parcela quitada.

Cláusula 4ª – Honorários do corretor de imóveis

- 1) O presente negócio foi intermediado pelo corretor de imóveis **FERNANCO NÓBREGA CRECI -2411-F**, que apresentou, ao oferecer o imóvel, dados rigorosamente certos, não omitiu detalhes que o depreciem, e informou às partes dos riscos e demais circunstâncias que pudessem influenciar o negócio;
- 2) O arrependimento posterior de qualquer nas partes não implica na devolução dos honorários profissionais;
- 3) A responsabilidade do corretor de imóveis limita-se à intermediação da presente transação, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas pelas partes.
- 4) Os honorários do corretor de imóveis acima mencionado será pago pelo VENDEDOR.

Cláusula 5ª – Certidões negativas e lavratura da escritura:

- 1) O VENDEDOR, neste ato, entrega ao COMPRADOR todos os documentos e certidões reais e pessoais necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda, que deverá ser lavrada no prazo máximo de 60 dias após o pagamento da última parcela.
- 2) A inadimplência do COMPRADOR em promover a lavratura da escritura pública de compra e venda no prazo pactuado isenta o VENDEDOR da obrigação de apresentação de novas certidões ou do seu teor.

Cláusula 6ª – Despesas com a transmissão imobiliária

- 1) Correrão às expensas do VENDEDOR as despesas para apresentação das certidões necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda.

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania – João Pessoa – PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com



2) Correrão às expensas do COMPRADOR os impostos, taxas, emolumentos notariais e registrais, despachantes, bem assim outras que vierem a ser necessárias ou venham a ser criadas, ou aqui não mencionadas, necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda e posterior registro.

Cláusula 7ª – Cessão de direitos

1) O COMPRADOR poderá ceder ou transferir os direitos decorrentes deste contrato, independentemente de anuência do VENDEDOR, ficando cedentes e cessionários solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

Cláusula 8ª – Das despesas com água e energia

1) O VENDEDOR declara que arcará com as despesas com consumo de energia e água lançadas até a data de entrega do imóvel.

2) O COMPRADOR declara que promoverá, em até 60 (sessenta) dias, a alteração, para seu próprio nome, da titularidade das contas de energia e água.

Cláusula 9ª – Disposições gerais

1) O COMPRADOR declara que previamente vistoriou o imóvel e verificou que ele está DESOCUPADO e que receberá o mesmo em perfeito estado em até 30 (Trinta dias), ressalvado eventual vício redibitório.

2) Todos os prazos relacionados no presente instrumento serão contados a partir da assinatura das partes no presente contrato.

Cláusula 10ª - Da rescisão contratual

1) O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade, irretratabilidade e vincula herdeiros e sucessores. Para tal as partes renunciam expressamente à faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil.

Cláusula 11ª – Clausula Penal

1) Será devido pela parte que infringir qualquer das obrigações estabelecidas neste contrato multa de 10% (Dez por cento) sobre o preço do contrato em favor a ser pago à parte inocente, sem prejuízo de perdas e danos.

Cláusula 12ª - Fechamento

1) As partes contratantes, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente contrato de compra e venda de imóvel descrito e caracterizado neste instrumento, assinando abaixo e rubricando as

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania – João Pessoa – PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com



folhas deste que é composto de 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas julgadas idôneas e presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

João Pessoa, 29 de ABRIL de 2014.

6º OFÍCIO

PIP Francisca Almeida Silva
COMPRADOR

Francisco Ricardo Soares
VENDEDOR

Testemunhas

FERNANDO C NOBREGA
CPF: 752.490.904-68

CPF:

ET Eunápio Torres
SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAL

Belª Maria Enilda Coutinho Torres de Freitas (Tabelião)
Belª Maria de Lourdes Coutinho T. de Freitas (Substituta)
Belª Francisco Evangelina de Freitas Junior (Substituto)

Rua Coim. Sérgio Ribeiro Coutinho, 300 - Algodão - João Pessoa - PB (Fone: (83) 3252-2133 - Fax: (83) 3252-2522)

REGIÃO COMO VERDADEIRA E AUTÊNTICA FIRMA DE
SEVERIANO PEDRO SOARES

A QUAL CONFERE COM O PADRÃO DEPOSITADO EM CARTÓRIO

JOÃO PESSOA,

29 de Abril de 2014

EM TESTEMUNHO

DA VERDADE

"QUALQUER EMENDA OU ANOTAÇÃO CONSIDERADA TORNAR INADLITERAÇÃO, TENTATIVA DE FRAUDE"



Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania - João Pessoa - PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com





MONTEIRO DA FRANCA

Serviço Notarial - 5º Ofício

DAMÁSIO FRANCA JUNIOR

HERÓFILO MACIEL FRANCA

LIVRO: 558
FOLHA: 142

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ(EM): CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, na forma abaixo:

SAIBAM quantos virem este **Público Instrumento de Procuração** que aos seis dias do mês de fevereiro de dois mil e quatorze, nesta cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba, perante mim, **DAMÁSIO FRANCA JÚNIOR - Tabelião Público do 5º Ofício de Notas**, compareceu(ram) como **OUTORGANTE(S) CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador do RG nº 1.013.228 - 2ª via SSP/PB e do CPF nº 504.510.304-00, residente e domiciliado na Av. Ministro José Américo de Almeida, nº 275, Apto 203, Miramar, nesta capital, reconhecido(s) como o(s) próprio(s) por mim Notário, por ele(s) me foi dito que constituía(m) e nomeava(m) seu(s) bastante(s) procurador(es) VICTOR MACIEL PIRES MOREIRA, brasileiro, solteiro, estudante, portador do RG nº 3.633.153 SSP/PB e do CPF nº 103.792.544-09, residente e domiciliado na Av. Ministro José Américo de Almeida, nº 275, Apto 203, Miramar, nesta capital; e/ou FRANCISCA MOREIRA DA SILVA, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG nº 176.870 SSP/PB e do CPF nº 048.855.034-34, residente e domiciliada na Av. Ministro José Américo de Almeida, nº 275, Apto 306, Miramar, nesta capital, a quem confere amplos, gerais e ilimitados poderes, para representar o(a) outorgante em conjunto ou isoladamente, perante quaisquer autoridades e repartições públicas federais, estaduais, municipais, entidades autárquicas, Sociedades de economia mista, Ministérios, Instituto Nacional de Seguro Social-INSS, Delegacia Fiscal do Tesouro Nacional, Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Receita Estadual, Junta Comercial dos Estados, Consulados em geral, Companhias de Seguros em geral, Prefeituras, Sindicatos, Cartórios em geral, DETRAN, Justiça Comum em qualquer instância, Companhias Telefônicas, Pessoas físicas e jurídicas públicas e privadas, Transportadoras, Redes Rodoviárias e Ferroviárias, Serviços de Trânsito por suas carteiras de créditos gerais, em quaisquer estados da federação, onde mais necessário se fizer, tratando e resolvendo todo e qualquer assunto que diga respeito aos seus direitos e interesses; podendo para tanto, pagar e receber contas, promover**

Av. Epiácio Pessoa, 416 - Torre - CEP: 58040-000 - João Pessoa - PB
cartorio@monteirodafranca.com.br



Assinado eletronicamente por: VILMA VALENTE ACIOLI CARTAXO





cobranças amigáveis ou judiciais de quaisquer quantias que lhe sejam devidas por qualquer título, pessoa ou providência, receber o preço, comprar e vender mercadorias relativas ao seu comércio; administrar, comprar, vender, permutar, doar, dar em pagamento, adquirir, alienar e onerar quaisquer bens móveis e imóveis, semoventes, veículos, ações, títulos de quaisquer natureza, ajustar e receber o preço, passar recibos e dar quitação, assinar contratos, distratos, rescisões, escrituras, definitivos ou de compromissos públicos ou particulares, receber e transmitir posse, ação, domínio e demais direitos, responder pela autoria e ação de direito, pagar taxas, impostos, requerer, assinar, apresentar e retirar quaisquer documentos, certidões, autorizar e promover registros e averbações, intervir e anuir em quaisquer instrumentos; representá-lo(a) judicial e extra-judicialmente, ativa e passivamente, contratando advogados com os poderes das cláusulas "ad judicia"; movimentar quaisquer contas bancárias, em quaisquer estabelecimentos de crédito bancário, oficiais ou particulares, notadamente BANCO DO BRASIL S/A., CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., BANCO SANTANDER S/A., BANCO ITAÚ S/A., BANCO BRADESCO S/A., BANCO HSBC BANK BRASIL S/A. e demais agências bancárias, emitindo e endossando cheques, recebendo vencimentos, depositar e retirar quaisquer quantias, passar recibos e dar quitação, verificar saldos bancários, roquerer e receber talonários e cartão magnético, cadastrar, alterar e desbloquear senhas, fazer recadastramentos, abrir e encerrar contas, realizando aplicações e investimentos, autorizando débitos, pleiteando e obtendo empréstimos e/ou financiamentos para quaisquer finalidades e nos valores que ajustar, utilizar o crédito ou o empréstimo da forma e pelos meios que forem ajustados, inclusive mediante a emissão de cheques, autorizar débitos e créditos em contas correntes, transferências, receber ordens de pagamentos, sacar, aceitar, endossar, descontar, avalizar, endossar e assinar duplicatas e descontá-las, prorrogar vencimentos de títulos de créditos de quaisquer espécie, notadamente notas promissórias, duplicatas, bem como assinar quaisquer outros documentos que mesmo não tenha mencionado; adquirir e alienar linhas Telefônicas, com todos os direitos e Ações a elas inerentes, firmando todos os instrumentos necessários, como cessionários ou cedentes, enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato e substabelecer. **Os dados constantes na presente procuração foram fornecidos e conferidos pelo(a) outorgante, que, responde civil e criminalmente por quaisquer eventualidades que venham a ocorrer.** E de como assim o disse(ram) do que dou fé, e me podiu(ram) e eu lhe(s) lavrei este Instrumento que, sendo-lhe(s) lido, aceitou(ram) e assinou(ram), sendo dispensada a presença e assinatura de testemunhas de acordo com o Art. 1º do Provimento Nº 02/87, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Eu, Thaís Barros Mayer Gomes (TB), Escrevente Autorizada, lavrei, rubriquei e encerrei este ato, conferindo toda a documentação necessária para sua devida efetivação, como também, as assinaturas apostas neste documento. Eu, **DAMÁSIO FRANCA JÚNIOR - Tabelião Público do 5º Ofício de Notas**, subscrevo e assino em público e raso que uso, nesta data.

EMOLUMENTOS: R\$ 68,41; FEPJ: R\$ 2,05; ISS: R\$ 3,42; FARPEN: R\$ 3,72

Em testemunho (TB) da verdade
Thaís Barros Mayer Gomes

O Tabelião Público do 5º Ofício
 Thaís Barros Mayer Gomes
 Escrevente Autorizada

DAMÁSIO FRANCA JÚNIOR
 Tabelião Público do 5º Ofício de Notas
 Rua ...





VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 3.633.153 - 2 VIA DATA DE EXPEDIÇÃO 17/11/2009

NOME VICTOR MACIEL PIRES MOREIRA

FILIAÇÃO CARLOS CLÁUDIO PIRES MOREIRA
MARIELA MACIEL PIRES MOREIRA

NATURALIDADE CAJAZEIRAS-PB DATA DE NASCIMENTO 25/09/1995

DOC. ORDEM N. 34716 PLS. 477 LIV. A-58

CARTORIO CAJAZEIRAS PB

CPF 103.792.544-09

João Pessoa - PB

ASSINADO pelo Secretário V. Cavalcante

LEI Nº 7.116 DE 08/08/2006





INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO COSTA AZUL HOME FLAT, LOCALIZADO A AV. JOÃO MAURÍCIO No. 1553- MANAÍRA- JOÃO PESSOA – PB.

I- DO OBJETO DA RERRATIFICAÇÃO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES.

Artigo 1º. - Este instrumento de rerratificação da Convenção e Regimento Interno do Condomínio Costa Azul Home Flat, tem por objetivo primordial a regulamentação das alterações da Lei de Condomínio, que se faz necessária em face à alteração havida na Lei 4.591 de 16/ 12/64 pelo Código Civil Brasileiro, que passou a vigorar e 11 de janeiro de 2003 e visa, com o espírito da Lei, resguardar o Condomínio e Síndico de suas responsabilidades pelo cumprimento dos termos legais e sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar que tudo que das Assembleias emanem seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Parágrafo único. O condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do código Civil, sobretudo no tocante ao que este dispõe sobre condomínios, edifícios e pelos trechos não alterados pela Lei 10.406 de 10/01/2002, da lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. No especial, regular-se-á pela presente rerratificação, devidamente aprovada pela maioria dos Condôminos, mantendo todas as suas condições anteriores que ora não são alteradas, ficando, portanto, igualmente ratificadas.

II- DA DESCRICAO

Artigo 2º. - O Edifício é composto de 02(dois) Blocos, acesso para autos e pedestre, guarita, depósito, escada, sala, WC masculino e feminino, piscina e reservatório enterrado, contendo 86 (oitenta e seis) unidades autônomas, distribuídos em 08 (oito) pavimentos, conforme descrição a seguir:

BLOCO A:

Pavimento Subsolo: Constituído de estar social, recepção, hall, 02(dois) elevadores, hall escada, 04(quatro) WC's, lavanderia, circulações, casa de máquina da piscina, 21(vinte e uma) vagas de garagens cobertas e lanchonete/restaurante.

PAVIMENTO TIPO: Constituído de 04 (quatro) pavimentos, contendo em cada pavimento escada, circulações, possuindo o 1º. e 3º. pavimentos 09(nove) unidades autônomas e parte de 05 (cinco) unidades autônomas, e o 2º. e 4º. pavimentos possuindo 09 (nove) unidades autônomas e a complementação das outras 05 (cinco) unidades autônomas.

Eunápio Torres
1º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN, 2012

Autenticado e este fotocópia reprodução fiel ao original que me foi apresentada. Deu 120 Doc. 13 2149 de 25/05/03

TABELÃO DO SERVIÇO





PAVIMENTO COBERTURA: Constituído de 01 (um) pavimento, contendo terraço descoberto, pérgola, bar, 02 (dois) WC's, escada e 02 (dois) elevadores.

PAVIMENTO CAIXA D'AGUA: Constituído de escada, casa de máquina, barriletes e 02 (duas) Caixas d'água.

BLOCO B:

PAVIMENTO SUBSOLO: Constituído de 01 (um) pavimento, contendo, para autos, circulações, escada e elevador.

PAVIMENTO TERREO: Constituído de 01 (um) pavimento, contendo rampa de acesso para autos, escada, elevador e estacionamento para autos.

PAVIMENTO TIPO: constituído de 04(quatro) pavimentos, contendo cada pavimento, circulações, terraço mirante e 10(dez) unidades autônomas.

PAVIMENTO COBERTURA: Constituído de barrilete, caixa d'água, escada e casa de máquina.

ARTIGO 3º. – O Condomínio reger-se-á pelas disposições da Lei Federal 4.591/64, pelo Código Civil Brasileiro, sobre disposições da presente Convenção e do Regimento Interno.

ARTIGO 4º. - **Partes comuns:** são partes de propriedade comum a todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis:

- a) O solo em que o mesmo se acha construído;
- b) O subsolo, jardins e passagens laterais;
- c) As fundações, paredes laterais, vigas, lajes, paredes mestras, colunas de sustentação;
- d) Os encanamentos de água, esgoto, bem como as instalações de luz e telefones até os pontos de ligações com as instalações de propriedade exclusiva;
- e) As calhas, os condutores de águas pluviais;
- f) O subsolo do Bloco A e B, o hall de entrada, os elevadores e seus poços, os tubos de exaustão, bombas e medidores.
- g) Enfim todas as instalações de fins proveitosos e de uso comum a todos os condôminos.

4.1- As coisas de uso comum acima especificada e aquelas que, embora omitidas devam ter por sua natureza enfim essa condição são inalienáveis e indivisíveis, insusceptíveis de uso exclusivo por qualquer condômino, exceto quando expressamente autorizado pela administração, ligadas que se acham indissolúvelmente ao edifício e não serão possíveis de alienação.

Eunápio
TOTTES
8º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia por comparação do original que me foi apresentado. Dou fé em 21 de Junho de 2012.

Eunápio TOTTES





permuta ou qualquer outro encargo, nem locação, respeitadas as ressalvas constantes deste instrumento.

ARTIGO 5º. - São partes de propriedade exclusivas de cada condômino do edifício COSTA AZUL HOME FLAT, as respectivas unidades autônomas, indicadas pela numeração correspondente, conforme discriminação a seguir:

UNIDADE TIPO "A"

As unidades autônomas de Ns. 101, 102, 201, 202, 301 e 302 do Bloco A, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	59,23 m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	56,82m ²
ÁREA REAL TOTAL	116,05m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,448%
COTA IDEAL DO TERRENO	29,38m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, hall, kit, 02(dois) quartos, WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "B"

As unidades autônomas de Ns. 103,104, 105, 106, 107, 111, 112, 203, 204, 205, 206, 207,211 212, 303, 304, 305, 306, 307, 311,312 do Bloco A, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	37,82m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	41,62m ²
ÁREA REAL TOTAL	79,48m ²
FRAÇÃO IDEAL	0,97%
COTA IDEAL DO TERRENO	19,61m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, 01(um) quarto, WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "C"

As unidades autônomas de Ns. 108 e 110 , do Bloco A, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	39,06m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	42,60m ²
ÁREA REAL TOTAL	81,66m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,00%
COTA IDEAL DO TERRENO	20,30m ²

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2022

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Deu fé, Deu. Lei 2119 de 25/05/99

TABELIAO DO 6º OFÍCIO



DEPENDÊNCIA: Sala, kit, escada, 01 (um) quarto, WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.



UNIDADE TIPO "D"

ÁREA PRIVATIVA REAL	49,76m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	50,21m ²
ÁREA REAL TOTAL	99,97m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,24%
COTA IDEAL DO TERRENO	25,17m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, escada, 01(um) quarto, WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "E"

A unidade autônoma de No. 114 do Bloco A, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	39,76m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	43,21m ²
ÁREA REAL TOTAL	82,97m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,02%
COTA IDEAL DO TERRENO	20,72m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, 01(um) quarto, WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012 *carib*

Autenticou esta fotocópia reproduzida fiel do original que me foi apresentado. De acordo com a Lei 2110 de 25/05/06

TABELIAO DO OFICIO

UNIDADE TIPO "F"

A unidade autônoma de No. 113 do Bloco A, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	68,60m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	63,56m ²
ÁREA REAL TOTAL	132,16m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,66%
COTA IDEAL DO TERRENO	33,69m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, escada, 02 (dois) quartos, 02(dois) WC's e 01 (uma) vaga de garagem coberta.





UNIDADE TIPO "G"

A unidade autônoma de No. 309 do Bloco A, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	59,57m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	57,20m ²
ÁREA REAL TOTAL	116,77m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,46%
COTA IDEAL DO TERRENO	29,63m ²
DEPENDÊNCIA:	Sala, kit, escada, 01(um) quarto, 01(um) WC e 01 (uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "H"

ÁREA PRIVATIVA REAL	48,87m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	49,57m ²
ÁREA REAL TOTAL	98,44m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,22%
COTA IDEAL DO TERRENO	24,76 m ²
DEPENDÊNCIA:	Sala, kit, escada, 01 (um) quarto, 01(um) WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "I"

A unidade autônoma de No. 310 do bloco A, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	46,11m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	47,57m ²
ÁREA REAL TOTAL	93,68m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,157%
COTA IDEAL DO TERRENO	23,48m ²
DEPENDÊNCIA:	Varanda, sala, escada, kit, 01(um) quarto, 01(um) WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

Município de TOTTES
SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA - PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado, Dou fé. De. Lei. 2140 de 26/05/58

TABELÃO DO OFÍCIO





UNIDADE TIPO "J"

A unidade autônoma de No. 313 do Bloco A, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	78,00m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	70,26m ²
ÁREA REAL TOTAL	148,26m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,87%
COTA IDEAL DO TERRENO	37,95m ²
DEPENDÊNCIA:	Varanda, sala, kit, 02 (dois) quartos, 02(dois) WC's e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "L"

A unidade autônoma de No. 314 do bloco A, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	50,58m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	50,87m ²
ÁREA REAL TOTAL	101,45m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,26%
COTA IDEAL DO TERRENO	25,57m ²
DEPENDÊNCIA:	Varanda, sala, kit, escada, 01(um) quarto, 01(um) WC e uma vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "M"

As unidades autônomas de No. 401 e 414 do Bloco A, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	72,24m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	66,10m ²
ÁREA REAL TOTAL	138,34m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,7418%
COTA IDEAL DO TERRENO	35,31m ²
DEPENDÊNCIA:	Varanda, sala, kit, hail, 02(dois) quartos, 01(um) WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "N"

unápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dou fe. por. Rev. 2140 de 25/9/09

TABELÃO DO 6º OFÍCIO





As unidades autônomas de No. 402, 403, 404, 405, 406, 407, 411 e 412 do Bloco A, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	47,26 m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	48,46m ²
ÁREA REAL TOTAL	95,72m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,185%
COTA IDEAL DO TERRENO	24,05m ²
DEPENDÊNCIA: Varanda, sala, kit, escada, 01(um) quarto, 01(um) WC e 01(uma) vaga de garagem coberta.	

UNIDADE TIPO "O"

As unidades autônomas de No. 101, 105, 110, 201, 210, 301, 306, 310, 401, 405, 406 e 410 do Bloco B, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	47,07m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	48,30m ²
ÁREA REAL TOTAL	95,37m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,18%
COTA IDEAL DO TERRENO	23,88m ²
DEPENDÊNCIA: Sala, kit, hall, 01(um) quarto, 01(uma) suíte, WC social e 01(uma) vaga de garagem coberta.	

UNIDADE TIPO "P"

As unidades de No. 107 e 209 do Bloco B possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	46,64m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	33,38m ²
ÁREA REAL TOTAL	80,02m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,05%
COTA IDEAL DO TERRENO	21,30m ²
DEPENDÊNCIA: Sala, kit, hall, 01(um) quarto, 01(uma) suíte, WC social.	

Eunápio
Tóffes
1º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado, em 21 de Junho de 2012, sob a Lei 2140 de 25-05-99

TABELA DO 5º OFÍCIO





UNIDADE TIPO "Q"

As unidades autônomas de No. 102, 103, 104, 108, 109, 202, 203, 207, 208, 303, 307, 308, 309, 402, 403, 404, 407, 408 e 409 do Bloco B, possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	46,64m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	47,9 m ²
ÁREA REAL TOTAL	94,59m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,169%

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, hall, 01(um) quarto, 01(uma) suíte, WC social e 01(uma) vaga de garagem coberta.

UNIDADE TIPO "R"

As unidades autônomas de No. 204 e 304 do Bloco B possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	46,64m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	46,09m ²
ÁREA REAL TOTAL	92,73m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,11%
COTA IDEAL DO TERRENO	22,53m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, hall, 01 (um) quarto, 01 (uma) suíte, WC social e 01 (uma) vaga de garagem descoberta.

UNIDADE TIPO "S"

As unidades autônomas de No. 106 e 206 do Bloco B possuem as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	47,07m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	37,70m ²
ÁREA REAL TOTAL	80,77m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,06%
COTA IDEAL DO TERRENO	21,51m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, 01(um) quarto, 01(uma) suíte, WC social.

UNIDADE TIPO "T"

Eunápio Torres
6.º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia de produção do original que me foi apresentado, Dou fé, Lei 2110 de 25/05/62

TABELADO EM OFÍCIO





A unidade autônoma de No. 205 do Bloco B, possui as seguintes características:

ÁREA PRIVATIVA REAL	47,07m ²
ÁREA DE USO COMUM REAL	46,41m ²
ÁREA REAL TOTAL	93,489m ²
FRAÇÃO IDEAL	1,12%
COTA IDEAL DO TERRENO	22,73m ²

DEPENDÊNCIA: Sala, kit, hall, 01(um) quarto, 01(uma) suíte, WC social e 01(uma) vaga de garagem descoberta.

Artigo 6º. A indicação no pavimento Subsolo do Bloco A e B e Pilotis do Bloco B, ficará o estacionamento para autos, composto de 82(oitenta e duas) vagas para estacionamento rotativo, sendo 21(vinte e uma) no Bloco A, 30 (trinta) no Bloco B, todas no Subsolo e 31(trinta e uma) no Bloco B, no Pavimento Térreo e os locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa e poderá sofrer alterações, visando outra distribuição.

III. DA DESTINAÇÃO DO PRÉDIO E DAS SUAS UNIDADES:

ARTIGO 7º.- Fica instituída a destinação do prédio como:

1. Ao uso exclusivamente residencial do proprietário;
2. A exclusivo critério do proprietário e por sua conta e inteiro risco, aluga-lo, respeitada a Lei do Inquilinato, ou ceder o seu uso a terceiros de forma onerosa ou gratuita;
3. Locar, em conjunto com outros proprietários o apartamento, desde que:
Seja constituído um "pool"(Sistema Associativo de Locação), único e exclusivo, com o número mínimo de participantes pela empresa que vier a administrar o "pool".
4. Seja incumbida a uma empresa indicada pela Assembleia a administração do "pool".
5. Seja formado, entre os proprietários dos apartamentos integrantes do "pool" e a administradora um contrato para a exploração dos apartamentos.
6. Sejam entregues pelos proprietários dos apartamentos integrantes do "pool" a administradora em comodatos os apartamentos devidamente mobiliados e equipados.
7. Sejam distintas e desvinculadas entre si os custos e as estruturas funcionais do condomínio de "pool".

Junápio
TOTTES
5º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Doc. nº. 2140 de 25/05/08

FAIXÃO DO 5º OFÍCIO





IV. DOS SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS E DOS OPCIONAIS:

Artigo 8º. O Edifício "COSTA AZUL HOME FLAT", conta com diversos serviços postos a disposição dos seus usuários condôminos ou não, a serem administrados pela empresa indicada pela incorporadora, ou por ele arrendado a terceiros, sob sua responsabilidade quais sejam:

a) Serviço de custeio obrigatório:

São aqueles prestados pelo condomínio e custeados obrigatoriamente por todos os condôminos, independentemente de ter, dado ou não a sua unidade qualquer utilização imprescindível ao bom funcionamento, conservação, manutenção e vigilância do edifício e que se encontram relacionados nos artigos que dispõem sobre as despesas comuns ao condomínio;

b) Serviços de custeio opcional:

São aqueles prestados pelo condomínio, diretamente aos usuários, locatários, condôminos ou não e cobrados a parte contra prestação de serviços de acordo com a respectiva tabela de preços em vigor.

V. DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS:

ARTIGO 9º. – São direitos dos condôminos:

- 1) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com o respectivo destino, resistências, desde que não prejudique a segurança e a solidez do Edifício, que não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou a disposição desta convenção;
- 2) Usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- 3) Examinar a qualquer tempo o livro e os arquivos da administração ou síndico;
- 4) Comparecer às assembleias, e nelas discutir e votar;
- 5) Denunciar ao síndico ou administrador qualquer irregularidade que observe.

ARTIGO 10º. – São deveres dos condôminos:

- 1) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins

EST. PARANÁ
CIVIL
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA - PE

21 JUN. 2012

A verifico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentada, Dou fé. Doc. Lei 2149 de 23/05/03

TABELÃO DO 6º OFÍCIO





diversos daqueles a que se destinem:

- 2) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem aluga-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalações de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;
- 3) Não remover pós de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas nas áreas comuns do edifício;
- 4) Não estender roupas, tapetes, ou quaisquer objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;
- 5) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área comum ou pátio interno;
- 6) Não colocar lixo, detritos, etc., nas áreas comuns e sim nos baldes e locais determinados para esse fim;
- 7) Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no Edifício;
- 8) Não usar toldos nas partes externas, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou quaisquer outros;
- 9) Não usar as partes comuns do Edifício para guardar objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- 10) Não utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares;
- 11) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do Edifício, ou incômodos aos demais condôminos;
- 12) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do Edifício com ~~quaisquer pesos superiores a~~ 150Kg, por metro quadrado;
- 13) Não manter animais nas respectivas unidades autônomas;
- 14) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de alienação ~~ou locação~~ a uma pessoa separadamente;
- 15) Contribuir para as despesas comuns do Edifício na proporcionalização dos respectivos coeficientes, efetuando os recolhimentos nas datas programadas

Município de João Pessoa
Tribuna de Impostos Municipais
JOÃO PESSOA - PB

21 JUN. 2012 - *selva*

Autenticidade desta fotocópia reproduzida fiel do original que me foi apresentado. Dou fé. Dec. Lei 2140 de 25/05/03





aprovadas na Assembléia;

16) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia, na forma e na proporção de seus respectivos coeficientes;

17) Indenizar no valor de mercado, ou reparar por conta própria em até 15 dias, todo e qualquer dano que der causa por si, e por seus dependentes ou visitantes;

18) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do síndico ou Administração, quando isto se tornar 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 das unidades autônomas vizinhas;

19) Fornecer sempre que solicitado, informações para o cadastro de moradores em poder do síndico;

20) Não permitir a realização de jogos infantis em qualquer das partes comuns do Edifício;

21) Comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

22) No período das 22:00 às 8:00 -hs. da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio evitando a produção de ruídos ou sons que possa perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.

23) Comunicar ao síndico ou a Administração, com antecedência de 2 (dois) dias as reformas a serem efetuadas no apartamento.

24) Tratar com respeito os empregados.

25) Qualquer sugestão, crítica ou denúncia de atos irregulares, deverão ser registradas no livro de ocorrências disponível na portaria.

27) Não FUMAR no elevador ou nos corredores do 1º ao 5º andar.

28) Não vender ou alugar vagas no estacionamento.

Município de Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PE

21 JUN. 2012 *seam*

VI. DAS PROIBIÇÕES

Artigo 11 - É Proibido:

1) A entrada de propagandistas, vendedores ambulantes, pedintes, etc. chamados por um morador, este deverá recebê-los na entrada do prédio;

2) A entrada de visitantes sem autorização prévia do condômino que será visitado.

3) No Estacionamento:

Autentico esta fotocópia reprodução do original que me foi apresentado, Dor. 16, Dec. Lei 2140 de 25/05/68





a- Não é permitida velocidade superior a 10 Km/h, nem o uso de buzinas em toda a área do condomínio;

b - Qualquer dano causado por um veículo de condômino proprietário ou inquilino morador do prédio a outro, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir os prejuízos que deu causa, em entendimento direto com o prejudicado;

c - Sabendo que o número de vagas no estacionamento do edifício é inferior ao número de apartamentos, fica determinado para todos os moradores proprietários ou inquilinos, que a prioridade será de 01 (uma) vaga (local não determinado) para os veículos dos proprietários ou inquilinos que estiverem residindo no edifício.

6.º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

VII. DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS:

21 JUN. 2012 *caus*

Artigo 12 - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem pelo menos um quarto do condomínio.

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que
fori apresentado. De acordo com a Lei nº 11.040 de 25/05/68.
TABELÃO DO OFÍCIO

Parágrafo Primeiro - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

Parágrafo Segundo - As convocações das assembléias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo terceiro - Entre a data da convocação e a da assembléia, deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

Parágrafo Quarto - As assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com o prazo mais curto que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Quinto - É lícito, no mesmo anúncio fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e em segunda convocação, mediante entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Parágrafo Sexto - O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condomínios, salvo se tiverem estes feito em tempo oportuno comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas.

Parágrafo Sétimo - As assembléias serão precedidas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia.





Artigo 13 - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista no livro de presença por todos assinados.

Parágrafo Primeiro - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade para as matérias que o exijam por Lei.

Parágrafo Segundo - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegeram estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, que será exigido na Assembléia.

Parágrafo Terceiro - Não poderá tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas obrigações (contribuições), ou multas que lhe tenham sido impostas.

Parágrafo Quarto - É vedado ao condômino votar em assuntos em que tenha particular interesse.

Artigo 14 - É lícito fazer-se o condômino representar, nas Assembléias, por procurador com poderes especiais, condôminos ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Fiscal.

Artigo 15 - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-a na segunda quinzena de março de cada ano, a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as Contas da Administração, relativas ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva se convier;
- c) Eleger o síndico quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- d) Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- e) Votar às demais matérias constantes da ordem do dia.

Éunápio TOTTES
SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB
27 JUN. 2012
Autentico esta fotocópia (reprodução fiel do original que me foi apresentado), sob a Dec. Lei 2146 de 25/05/68
TABELÃO DO OFÍCIO

Artigo 16 - As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o Edifício e em segunda convocação com qualquer número.

Artigo 17 - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou





por condôminos que representem no mínimo um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

Artigo 18 - Compete à Assembléia Extraordinária:

- Deliberar sobre matéria do interesse geral do Edifício ou dos condôminos.
- Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados à pedido do interessado ou dos interessados.
- Apreciar demais matérias constantes da ordem do dia.
- Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por quaisquer condôminos.

Artigo 19 - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre ~~o número~~ ^{Emendas} presentes a vista do livro de presença por todos assinados ^{Torres}

6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Artigo 20 - A realização de obras no condomínio depende:

Autentica esta fotocópia reprodução fiel de original que me foi apresentada, em 21 JUN. 2012, de acordo com a Lei 2140 de 25/05/02.

- Se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos; são obras voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, conforme disposto no artigo 96 da Lei 10406/2002;
- Se úteis, de voto da maioria dos condôminos; são obras úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem, conforme disposto no artigo 96 da Lei 10406/2002;
- Se necessárias, de votos da maioria dos condôminos; são obras necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, conforme disposto no artigo 96 da Lei 10406/2002;
- A realização de obras, em parte comum, em acréscimos às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, susceptíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes





próprias ou comuns, conforme artigo 1342 da Lei 10406/2002;

e) A realização de modificações na estrutura do prédio, depende da aprovação unânime dos condôminos.

Artigo 21 - Para a alteração da Convenção do Condomínio e do Regimento Interno, da destinação do Edifício, do direito de propriedade dos condôminos e para destituição do síndico serão necessários:

a) para alteração da Convenção do Regimento Interno serão necessários votos de 2/3 (dois terços) dos condôminos e especificamente para alteração das penalidades pecuniárias, serão necessários 3/4 (três quartos) dos condôminos, conforme o artigo 1351 da Lei 10406/2002;

b) para a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, será necessária a aprovação unânime dos condôminos, conforme artigo 1351 da Lei 10.406/2002 e ratificado pela Lei 10.931, de 02/08/2004;

c) Para alteração do direito de propriedade dos condôminos, ~~será necessária a~~ aprovação unânime dos condôminos;

será necessária a
E. Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

d) Para a destituição do Síndico serão votos da maioria dos presentes.

Autentico esta fotocópia reproduzida do original que me foi apresentado, Dou fé. De 2. Let 2140 de 25/05/04

Artigo 22 - As deliberações das assembleias gerais serão para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Artigo 23 - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - Nos oito dias que se seguirem a assembleia, o administrador afixará as deliberações nela tomada em lugar visível no Edifício, onde permanecerão no mínimo por dez dias, e enviará cópias, a todos os condomínios, por carta registrada ou protocolada.





Artigo 24 - Das Assembleias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinados pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes que assim o desejarem, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único - As despesas com Assembleia Gerais, serão escritas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembleias convocadas para apreciação de recursos dos condôminos serão pagas por este se o recurso for desprovido.

VIII. DA ADMINISTRAÇÃO:

Artigo 25 - A administração do Condomínio caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito

Artigo 26 - Ao síndico compete:

a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse dos Condôminos;

b) Superintender a Administração do Edifício;

c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações da Assembleia;

d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar as respectivas remunerações;

e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança ou conservação do Edifício até o limite mensal aprovado pela assembleia;

f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia;

g) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo legal de condôminos mínimo.

h) Prestar a qualquer tempo informações sobre os atos da administração;

i) Prestar à Assembleia contas de sua gestão acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte;

j) Cobrar inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do Edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas, impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;

k) Comunicar a Assembleia as citações que receber;

l) Procurar por meios persuasórios dirimir divergências entre os condôminos;

Eunápio Torres
ET 5º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

23 JUN 2012
Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dou fé. Doc. Ler 2140 de 25/05/04
TABELIAO DO 6º OFICIO





- m) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;
- n) Movimentar a conta bancária do condomínio.

Artigo 27 - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 28 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo sub-síndico. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição o síndico, prestará imediatamente contas da sua gestão.

Artigo 29 - O síndico não é responsável pelas obrigações em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos causados, por dolo ou culpa.

Artigo 30 - O síndico será substituído, eventualmente, pelo membro do conselho designado pela Assembléia para tal fim.

IX. DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO:

Artigo 31 - Anualmente a Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de 03 (tres) membros efetivos e 03 (tres) suplentes, entre os condôminos os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe ao suplente exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Artigo 32 - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do síndico e examinar as sua contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) Dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta orçamentária para o subsequente exercício, informando a Assembléia geral;
- d) Os casos omissos serão resolvidos pela Assembléia Geral.

Eucláudio TOTTES
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

X. DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DE DESPESAS

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado, Doc. 7E, Dec. Lei 2140 de 25/03/68

TABELÃO DO 6º OFÍCIO

Artigo 33 - Constituem despesas comuns do Condomínio, que deverão ser suportadas





por todos os condôminos com proporcional às suas frações ideais, que se seguem.

- a) As relativas ao pessoal empregado no edifício, incluindo-se os encargos previdenciários, fiscais e trabalhistas;
- b) Relativas à vigilância, conservação, limpeza, manutenção, reparação ou reconstrução das partes e das coisas comuns do edifício, de suas dependências e do local onde funciona a administração do condomínio.
- c) As relativas ao pagamento de tributos, seguros, fornecimentos de água, luz, esgoto, telefone e outros serviços públicos, da referida Edificação.
- d) O prêmio do seguro do edifício, dos móveis e instalações do condomínio.
- e) O pagamento da taxa de remuneração dos serviços prestados pelo condomínio aos condôminos, hóspedes do edifício, tais como dentre outros, os da portaria, recepção, garagem, sonorização, telefone, vigilância, etc.
- f) O fundo de reserva;

Artigo 34 - Compete à Assembléia Geral Fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para seu custeio.

Artigo 35 - Serão igualmente rateadas entre os condôminos, as despesas extras dentro de 15 (quinze) dias contados a partir da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nessa oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Artigo 36 - Ficarão a cargo de cada condômino, as despesas decorrentes dos atos praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa.

Artigo 37 - O saldo remanescente do orçamento de um exercício, será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O "déficit" apurado reatado pelos condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, tudo sempre nas devidas proporções.

Artigo 38 - O condômino que ceder, por qualquer forma admitida em direito, onerosa ou não, o uso da sua unidade a terceiros, responderá subsidiariamente por toda e qualquer despesa causada pelo referido usuário, no caso dele não efetivar o seu regular pagamento.

Município de Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-RR

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia e produção digital de acordo com a Lei nº 2190 de 29/03/04

TABELÃO DO 6º OFÍCIO





Artigo 39 - O edifício será, obrigatoriamente segurado contra incêndio ou qualquer outro meio que possa destruí-lo no todo ou em parte discriminando-se na apólice, o valor de cada unidade autônoma que o compõem.

Artigo 40 - É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou assegurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Artigo 41- Ocorrendo sinistro total ou que destrua de 2/3 (dois terços) do edifício, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos investidos de poderes para:

- a. Receber indenização e depositá-la em nome do condômino, em estabelecimento bancário designado pela Assembléia Geral;
- b. Abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para devida deliberação;
- c. Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiras e repartições públicas;

Artigo 42 - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão aos condôminos para o pagamento do excesso, na proporção da fração ideal do terreno de sua respectiva unidade autônoma; fica ressalvado à minoria recusar a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos, na forma da lei.

Artigo 43 - Pela maioria dos 2/3 (dois terços) dos condôminos, poderá a Assembléia pela não reconstrução do edifício, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos na proporção da fração ideal do terreno de cada uma das unidades autônomas que compõem.

Artigo 44 - Em caso de incêndio parcial que destrua menos de 2/3 (dois terços) do edifício recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

unâpio
torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA - PB

21 JUN. 2012

Autenticado esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dou fé. Lei 7140 de 25/05/88

TABELIAO DO 6º OFICIO





XI. CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE RESERVA.

Artigo 45 - Juntamente com as cotas do rateio das despesas do condomínio, será cobrada a todos os condôminos, uma importância a ser definida em Assembléia para constituição do fundo de reserva a ser utilizado pelo síndico, através da administradora, em caso de emergência, devidamente autorizado pelo Conselho Consultivo e Fiscal.

Parágrafo Único - No final de cada mês, os recursos provenientes da arrecadação do fundo de reservas, deverão ser separados da conta usual de movimento e depositadas em conta bancária aberta para essa fiscalização.

XII. DAS PENALIDADES

Artigo 46 - Cada condômino ou inquilino, fica sujeito às sanções previstas nos parágrafos seguintes, sujeitando o infrator, às penalidades que serão atribuídas de acordo com a natureza da infração, podendo ser, advertências: verbal e escrita, multas, força policial e poder judiciário, excetuando-se os ressarcimentos de despesas de caráter indenizatório.

Parágrafo Primeiro - Por infração de qualquer das proibições desta Convenção ou do Regimento Interno será devida a multa correspondente à época da violação, de 1 (uma) taxa de condomínio ordinária e, o dobro em caso de reincidência, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais.

Parágrafo Segundo - Enquanto não sanada a infração, as multas serão cumulativas e sucessivas, com base no valor de mês a mês da cota das despesas ordinárias condominiais.

Parágrafo Terceiro - O produto das multas recebidas será considerado receita do condomínio.

Parágrafo Quarto - Os condôminos serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, visitas, inquilinos, ou ocupantes das unidades autônomas.

Parágrafo Quinto - Todas as multas têm caráter de penalidade e o pagamento não libera o infrator de reparar a falta cometida.

21 JUN. 2012
Autentica esta forma após conferência do original que me foi apresentado. Dou fé. *João Pessoa PB*

TABELADO NO OFÍCIO





Parágrafo Sexto - Das multas impostas pelo síndico, ou de qualquer de suas decisões, cabe recurso a ser interposto por escrito pelo condômino que se sentir prejudicado, que o encaminhará, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data em que tiver a respectiva comunicação ou conhecimento do fato, ao síndico ou a um membro do Conselho consultivo, que o submeterá à apreciação e julgamento da assembléia geral.

Parágrafo Sétimo - O recurso previsto no parágrafo anterior será julgado pela primeira Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

UNÁPIO
Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
TABELIAO DO 5º OFICIO

Parágrafo Oitavo - O recurso terá efeito suspensivo da cobrança da multa ou da execução da decisão do síndico.

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dou fé. Dec. Del. 2146 de 25/05/66

Artigo 47 - O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração das perdas e danos que se apurarem, conforme artigo 1337 da Lei 10406/2002.

Parágrafo Primeiro - As multas deverão ser recolhidas juntamente com a taxa mensal de condomínio e, não sendo pagas, estarão ambas sujeitas a juros moratórios aplicados nos mesmos índices das taxas ordinárias.

Parágrafo Segundo - Após o pagamento da multa, caberá recurso perante a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias, a qual decidirá definitivamente sobre a imposição. Provido o recurso, o valor arrecadado será devolvido, corrigido pelo mesmo critério estabelecido no Parágrafo Primeiro, e descontado, no mês seguinte do valor da taxa de condomínio.

XIII. DOS JUROS E MULTAS PELA INADIMPLÊNCIA

Artigo 48 - Considerando o interesse coletivo, os princípios da boa fé objetiva e considerando ainda que a nota condominial configure o rateio puro e simples das





despesas comuns do condomínio e que a falta deste pagamento proporciona um desequilíbrio no caixa do condomínio e o aumento da cota mensal individual dos condôminos pelo re-rateio, fica determinado entre os condôminos – na forma da lei sobredita - que a falta do pagamento da Cota de Condomínio na data de vencimento implicará multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso, aplicados sobre o valor devido.

Parágrafo Primeiro - Em casos de atrasos reiterados, pelo Condômino no pagamento da cota de rateio das despesas ordinárias e/ou extraordinárias, será aplicada multa de 100% (cem por cento) da referida cota, quando a impontualidade atingir (3) três cotas, consecutivas ou alternadas, conforme dispositivo legal do atual Código Civil que substitui as penalidades pecuniárias contempladas anteriormente na Convenção original ora alteradas.

Parágrafo Segundo - Ao Condômino que, na reincidência da inadimplência por mais de 3 (três) meses consecutivos, deixar novamente de pagar as despesas condominiais de sua unidade autônoma, poderá ser aplicada multa de 5 (cinco) vezes o valor da quota condominial mensal, nos termos do caput do artigo 1.337 do Código Civil (Lei Nº 10.406/02).

Parágrafo Terceiro - As multas deverão ser recolhidas juntamente com a guia da cota mensal de Condomínio e, não sendo pagas, estarão ambas sujeitas a juros moratórios, podendo ser recebidas amigavelmente ou por via de execução judicial no caso de atraso superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quarto - A administração do condomínio poderá flexibilizar o índice máximo de 0,33% (zero vírgula trinta e três cento) ao dia, para menor, no caso da inflação cair a níveis menores que os atuais. Esta decisão deverá ser tomada, a critério dos condôminos, com aprovação da maioria dos condôminos adimplentes, na forma do Art. 1.335 – Inciso III da Lei 10.406/2002.

XIV. ELEIÇÃO DO JUÍZADO ARBITRAL - PREVISÃO DA LEI 9.307/96

Artigo 49 - Se alguma controvérsia surgir envolvendo o Condomínio e os condôminos, acerca de regulamentos, interpretação de sua convenção e cobrança de cotas condominiais em atraso, desde já, decidem que alternativamente poderão buscar uma solução por meio de Câmara de Conciliação e da Mediação, fundada no princípio da boa fé, antes de recorrer a outros meios judiciais para resolução de controvérsias.

21 JUN 2012
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN 2012

Autentado esta cópia e a reprodução fiel do original que
foi apresentada, De acordo com a Lei 2130 de 25/05/03





Parágrafo Primeiro - Qualquer litígio não resolvido pela conciliação ou mediação, relacionado com o direito de vizinhança, e com as relações entre síndicos, condôminos e administradoras de condomínio, será resolvido por arbitragem, sem prejuízo de o síndico poder ingressar com ações de cobrança executória, cujo valor constitua dívida líquida e certa.

Parágrafo Segundo- Todas as despesas e custas processuais necessárias para a realização de cobranças judiciais e/ou extrajudiciais de cotas atrasadas serão pagas pelo condômino inadimplente, inclusive os honorários advocatícios.

XV. PREVISÃO DE PROTESTO DE COTAS CONDOMINIAIS INADIMPLENTES
- PREVISÃO DA LEI 9.492/97

Artigo 50 - Em casos de inadimplência, para resguardar o interesse coletivo, as cotas inadimplentes poderão ser protestadas em Cartório de Protesto de Títulos e Documentos, conforme disposição legal e conseqüente registro em órgão de proteção ao crédito - SPC.

EST. Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN, 2012 *celso*

XVI. DO REGIMENTO INTERNO
CAPÍTULO I - DOS DIREITOS

Autentica esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dou fé. Lei 2140 de 25/05/06

É parte integrante da presente Convenção de Condomínio, o Regulamento Interno, nos termos do inciso V do artigo 1.334 da Lei Nº 10.406/2.002. Este regulamento interno tem por finalidade orientar a conduta e a convivência das pessoas que se encontram, a qualquer título, dentro das dependências do CONDOMÍNIO COSTA AZUL, especialmente condôminos, locatários, moradores, seus familiares e pessoas que a eles tiverem acesso pela autorização dos mesmos.

Art.1º. São Direitos dos condôminos, além dos previstos do artigo 10 desta Convenção:

- I. comparecer, tomar parte, deliberar, votar e ser votado nas assembléias gerais, bem como fazer parte das comissões e designações eventualmente por elas feitas, inclusive ser eleito para função de síndico, desde que não estejam inadimplentes;
- II. examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, em presença de um membro da diretoria, e pedir esclarecimentos quando necessário;
- III. utilizar os serviços de portaria e de garagem, desde que não perturbem a sua ordem, e funções do porteiro
- IV. denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observarem. As reclamações e sugestões devem ser dirigidas ao síndico, por escrito,

B r.





ou verbalmente nos casos de urgência, sendo que para este fim haverá um livro para registro na administração.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 2º. São Deveres dos condôminos, além dos previstos no artigo 11 desta Convenção:

- I. cumprir e fazer cumprir a legislação sobre o condomínio, a Convenção e o Regimento Interno do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em assembleias gerais e as decisões administrativas do síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no artigo 1º desta Convenção;
- II. comunicar imediatamente à autoridade competente, toda e qualquer infração penal, crime ou situação de emergência que ocorrer nas dependências do condomínio que vier a testemunhar ou que tiver conhecimento;
- III. guardar silêncio absoluto das 22h às 07h da manhã, evitando a produção de ruídos, sons ou odor que possa perturbar o sossego e bem estar dos demais moradores ou vizinhos, podendo ser aplicada ao causador da perturbação uma multa, conforme art. 18 parágrafo 6º. desta convenção;
- IV. qualquer que seja o horário, o uso de voz ou de aparelhos sonoros ou musicais deve ser feito de modo a não perturbar os demais moradores e vizinhos;
- V. Tratar os funcionários com respeito, remetendo ao síndico toda e qualquer reclamação ou sugestão, por escrito;
- VI. manter os passeios, escadas, elevadores, "halls", rampas de acesso à garagem e demais dependências comuns sempre livres de quaisquer objetos ou veículos. Aqueles que forem encontrados nesses locais, mesmo que momentaneamente, serão removidos e somente devolvidos ao legítimo proprietário depois de pagas as despesas decorrentes de sua remoção;
- VII. manter sempre fechadas e trancadas as portas de seus apartamentos, já que em nenhuma hipótese o Condomínio se responsabilizará por furtos, roubos ou depredações ocorridas;
- VIII. fazer a limpeza das janelas de modo que não escorra água ou qualquer líquido nas paredes externas do edifício;
- IX. permitir que o condomínio promova a desinsetização dos apartamentos, sempre que houver necessidade;
- X. acondicionar o lixo e outras varreduras em sacos plásticos hermeticamente fechados, em pacotes reduzidos e depositá-los somente no local apropriado designado pelo condomínio (pela manhã, até 8:00h. e à tarde até 16:00 h);
- XI. notificar imediatamente às autoridades da Saúde Pública e ao síndico, a ocorrência de moléstia infecto-contagiosa, quando houver conhecimento dentro do condomínio;

6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autenticado esta fotocópia radiadação fiel do original que
foi apresentado, Day 16, 2012, Lei 2140 de 29/05/13





- XII. comunicar previamente ao síndico, a troca ou raspagem de assoalho, o polimento de mármore e as obras nos apartamentos, que produzam ruídos suscetíveis de incomodar os vizinhos, e só serão permitidos se forem realizados em dias úteis, das 08:00 horas às 18:00 horas;
- XIII. retirar do edifício o entulho proveniente de obras nos apartamentos, ensacado e pelo elevador de serviço, dentro de 24 horas;
- XIV. efetuar o pagamento das contribuições para despesas comuns do condomínio até o dia 10 (dez) de cada mês;
- XV. guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do edifício, não as usando nem permitindo que as usem, bem com as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que destinam;

Art. 3º. As mudanças deverão ser realizadas no período de 09:00 horas às 17:00 horas e deverão ser autorizadas previamente pelo síndico.

Parágrafo Único – É proibido a unidade em que estiver realizando sua mudança, fazer uso do elevador social e dos carrinhos de compras.

Art. 4º.- Nos contratos de locação dos apartamentos deste condomínio deverá constar a obrigação dos locatários e seus dependentes de respeitarem a presente convenção e o regimento interno;

Art. 5º. Todo e qualquer funcionário e/ou prestador de serviço que estiver participando de obras ou reformas nas unidades, deverá ser identificado junto à portaria.

Art. 6º. O conserto ou substituição de qualquer peça móvel, utensílios, ou aparelho danificado do condomínio, ficará por conta de quem causar o dano ou do responsável .

Art. 7º. Os portões do condomínio permanecerão sempre fechados e o acesso ao prédio só será permitido mediante o uso de controle remoto ou identificação junto ao porteiro.

Art. 8º. Permitir o ingresso, em suas unidades autônomas, do síndico ou seu preposto, quando for indispensável para inspeção ou realização de obras relativas à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou ainda, para a realização de reparos em instalações hidráulicas ou elétricas, sendo que nestes casos as despesas correrão por conta do proprietário ou do morador que reembolsará ao condomínio, imediatamente.

Art. 9º. Reparar, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, os vazamentos ocorridos na canalização que serve, privativamente, à sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos, respondendo pelos danos que porventura venham a causar.

Fls. 01
E. S. TORRES
8º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA - PB

21 JUN 2012

Autentico este fotocópia em conformidade com o original que me foi apresentado, De acordo com a Lei 7149 de 25/05/64





condomínio ou a outras unidades.

Art. 10. A responsabilidade pelo conserto das infiltrações que porventura venham ocorrer no edifício fica assim distribuída:

Parágrafo único - Os casos de infiltração ocorridas nas paredes, tetos ou assoalhos do edifício, provenientes de água oriunda das colunas gerais do prédio serão da responsabilidade do condomínio, que deverá substituir as canalizações afetadas e recompor o acabamento, caso contrário, caberá ao responsável pela unidade causadora, o devido conserto bem como a reparação do dano, caso haja.

Art. 11. Os moradores do edifício são civilmente responsáveis pelos atos praticados no interior do mesmo, por pessoas de sua família ou dependentes, por seus empregados, visitantes ou por pessoas que estiverem a seu serviço.

CAPÍTULO III - DAS PROIBIÇÕES

Art. 12. Com o objetivo estabelecido no artigo 1º desta Convenção FICA, EXPRESSA E TERMINANTEMENTE, PROIBIDO:

- I. Ceder o direito ao uso das vagas nas garagens a não residentes no Condomínio;
- II. Manter nas unidades autônomas, nas garagens e nas áreas comuns do edifício, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias inflamáveis ou explosivas, corrosivas, ou qualquer outro tipo de agente químico perigoso que possam expor a risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos ou do condomínio;
- III. O edifício se destina exclusivamente a fins residenciais, sendo proibido usar os apartamentos, no todo ou em parte, para a exploração de qualquer ramo de comércio, serviço ou indústria, para pensões, repúblicas, consultórios, laboratórios, instituto de beleza, butiques, clubes de qualquer tipo, agremiações políticas ou religiosas, dependências consulares ou diplomáticas, para o ensino ou ensaio de música vocal ou instrumental, bem como qualquer outro fim semelhante aos mencionados;
- IV. Jogos de qualquer tipo e natureza nas dependências comuns do edifício, exceto no salão de jogos, bem como, aglomeração ou reuniões de qualquer caráter, exceto as que visem o interesse do condomínio e as que forem expressamente permitidas;
- V. Produzir ruídos, das 22:00 às 07:00 horas, nas unidades autônomas ou nas áreas externas do edifício que possam incomodar os condôminos e vizinhos;
- VI. Mudar a forma externa da fachada correspondente a cada apartamento, decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do edifício;
- VII. A colocação de anúncios, placas, avisos, ou letreiros de qualquer espécie, na parte externa do edifício ou em suas dependências comuns internas, salvo, quando disserem respeito ao condomínio;

VILMA VALENTE ACIOLI
SERVIDOR NOTARIAL
JOÃO PESSOA, 488

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reproduzida fiel do original que me foi apresentado, Darcy, Opc. Lei. 2110 de 25/05/08

RELIACONS - OFÍCIO





VIII. A permanência de condôminos nos Hall de circulação dos apartamentos, para conversações, além do tempo limite programado de iluminação pelo sensor de presença.

IX. A permanência de empregados no edifício, serviçais, motoristas e fornecedores quando não estejam no exercício de suas funções, nos passeios, garagens, elevadores, "halls", mezanino, escadas de acesso e demais dependências comuns do prédio;

X. Colocar vasos com plantas, ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas e varandas. É também proibido regar plantas e estender roupa sobre janelas, peitoris ou em varal nas varandas.

XI. A bem da limpeza, ordem e higiene, é proibido atirar o lixo doméstico diretamente nas lixeiras dos halls das escadas, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, cuspir, ou quaisquer outros detritos ou objetos pelas janelas, terraços, escadas, "halls", ou qualquer outra área descoberta do edifício;

XII. Utilizar-se dos serviços dos empregados do condomínio para seu uso particular, durante seus horários de trabalho.

XIII. A realização de qualquer serviço de recuperação ou manutenção de peças da unidade autônoma, nos hall dos apartamentos;

XIV. A entrada no prédio e permanência próximo a portaria, de vendedores ambulantes, fornecedores e pessoas encarregadas de angariar donativos, exceto entregadores de encomendas e medicamentos, desde que devidamente identificados e autorizados pelo condômino responsável;

XV. Jogos com bolas de qualquer espécie nas partes comuns do edifício, jardins, "halls", garagem e pilotis, bem como o uso de patins ou carros com rodas de metal, bicicletas, velocípedes ou outros veículos de brinquedo, que possam danificar os pisos e/ou instalações do edifício e veículos e comprometer a tranquilidade dos condôminos;

XVI. Fumar: nos elevadores, nas escadas e nas áreas comuns do Condomínio, exceto aquelas totalmente descobertas ou ao ar livre;

XVII. A criação de animais, exceto os domésticos, de pequeno porte, de comportamento dócil, desde que não ameace a saúde, segurança, sossego e bem estar dos demais moradores e que tais animais não circulem pelas áreas comuns do Condomínio.

Art. 13. Sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou outras dependências dos apartamentos.

Art. 14. Por motivo de segurança estrutural, qualquer modificação a ser feita na distribuição interna ou do espaço da unidade autônoma, só poderá ser executada, após laudo de engenheiro responsável, apresentado ao síndico.

CAPÍTULO IV – DOS ELEVADORES.

Art. 15. O elevador social não poderá ser usado por banhistas vindos do banho e moradores ou condôminos quando em trajes sumários.

21 JUN. 2012
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, PB
SERVIÇO NOTARIAL

21 JUN. 2012

Autentico esta telecópia em reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dec. Lei 2140 de 29/05/68

TABELA DE PREÇOS





Art. 16. É vedado transportar pelo elevador social cargas, mudanças, bagagens, garrafões de água e gás, compras de feira ou mercado, marmitas, lixo, cães ou outros animais, devendo para tanto, ser usado exclusivamente o elevador de serviço.

Art. 17. É expressamente proibido reter e manter abertas as portas dos elevadores, além do tempo necessário para a entrada e saída de pessoas.

Art. 18. Os elevadores deverão ser utilizados de forma moderada e as crianças deverão ser orientadas, pelos responsáveis, para que não os transformem em objeto de diversão e manipulação despropositada dos botões.

Art. 19. Os elevadores deverão ser preservados e utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam, sendo neles proibido escrever, jogar detritos no seu interior ou nos seus poços, riscar ou danificá-los, forçar as portas, apertar os marcadores de andar desnecessariamente. O causador ou seu responsável legal responderá pelo estrago ou dano causados pela má utilização dos mesmos.

CAPÍTULO V – DOS VEÍCULOS E DAS GARAGENS

Art. 20. As vagas das garagens são de uso coletivo, obedecendo o critério de ordem de chegada, limitando-se a apenas uma vaga por unidade.

Art. 21. As vagas da garagem são de uso exclusivo dos moradores do edifício, sendo que, seu uso por visitantes e parentes, não será permitido.

Art. 22. O uso de vagas da garagem está restrito ao estacionamento dos veículos, desde que sejam de porte médio, respeitando os limites demarcados, inclusive quanto ao avanço na área de circulação.

§ 1º. É vedado o uso das vagas para armazenagem de móveis, máquinas, engradados, vasilhames, ou quaisquer, outros tipos de materiais;

§ 2º. O estacionamento de motos e bicicletas nas vagas, juntamente com veículos, está restrito à área correspondente à referida vaga, sem prejuízo de manobras de outros.

Art. 23. O Condomínio não se responsabilizará por furtos, roubos ou qualquer acidente com carros, bicicletas, ou outro veículo motorizado, dentro ou fora da garagem.

Art. 24. É proibido transitar, ou colocar em funcionamento nas garagens, veículos com descarga livre, bem como com silenciadores de motor insuficiente ou defeituoso, em qualquer horário. Manter na garagem veículos com vazamento de óleo, ou com som ligado.

Art. 25. Não é permitida a permanência de crianças e de adolescentes na garagem.

Eunápio Torres
SERVIÇO NOTARIAL
21 JUN. 2012
Autêntico esta fotocópia para conferência fiel do original que me foi apresentado. Dada, em São Paulo, em 21 de Junho de 2012.
Eunápio Torres





edifício para brincadeiras.

Art. 26. A abertura e fechamento dos portões deverá ser feita exclusivamente pelos funcionários da portaria.

Art. 27. É vedado a lavagem de veículos nas garagens.

DA PISCINA

Art. 28. A utilização da piscina só poderá ocorrer no horário das 06:00 h. às 18:00h., exclusivamente pelos condôminos e locatários, sendo proibido para não residentes e criança, até 12 (doze) anos de idade, deverá ser acompanhada por seu responsável.

Art. 29. Só terá acesso à piscina o usuário portando roupa apropriada para banho.

Art. 30. O chuveiro da piscina deve ser usado, obrigatoriamente, pelo banhista antes do acesso a mesma, a fim de não sujá-la.

Art. 31. Após o banho ou lavagem dos pés, o usuário deve se secar antes de entrar na área interna do edifício, e principalmente no elevador.

Art. 32. Não é permitido o uso de quaisquer bronzeadores, óleos, pomadas ou produtos semelhantes pelos banhistas, exceto protetores solares.

Art. 33. As pessoas que forem portadoras de doenças de pele ou quaisquer outras doenças transmissíveis, bem como ferimentos, não poderão usar a piscina.

Art. 34. Não é permitida a utilização de bebidas, comidas e fumo, no deck e dentro da piscina.

Art. 35. É proibido o uso da piscina para festas de qualquer natureza.

Art. 36. Não é permitido aos empregados domésticos e do prédio, sob hipótese alguma, fazerem uso da piscina.

Art. 37. Não é permitido o uso da piscina no momento em que a mesma encontrar-se em manutenção.

CAPÍTULO VI - DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DOS EMPREGADOS DOMÉSTICOS.

Art. 38. Os empregados do condomínio são subordinados apenas ao Síndico.

Síndico Regeres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

27 JUN, 2012

Antes de esta fotocópia reprodução do original que me foi apresentado, Deputado, Lei 2149 de 25/03/03

TABELÃO DO OFÍCIO





se-ão pelo Regulamento dos Funcionários, com cópia na portaria, para livre acesso e conhecimento dos seus artigos.

Art. 39. É vedado aos empregados domésticos e do condomínio, permanência nas entradas do prédio, na guarita, nos hall dos apartamentos, nas escadas e no Mezanino, para encontro com seus pares.

Art. 40. É proibido aos serviçais conversar em voz alta ou entoar cânticos que possam ser ouvidos em outros apartamentos, bem como é vedada a aglomeração dos mesmos na entrada da porta principal do condomínio.

Art. 41. Os condôminos e Inquilinos deverão instruir seus empregados e/ou serviçais sobre as proibições e orientações constantes na Convenção, no Regimento Interno e no Regulamento dos Empregados do Condomínio.

Parágrafo único - Por infração a qualquer das proibições desta Convenção do Regimento Interno, bem como do Regulamento dos Empregados do Condomínio, fica o empregado, sujeito às penalidades atribuídas de acordo com a natureza da infração, podendo ser: advertências: verbal e escrita, suspensão com descontos remuneratórios, força policial e poder judiciário, excetuando-se os ressarcimentos de caráter indenizatório.

CAPÍTULO VII - DA PORTARIA

Art. 42. Devem, porteiros e condôminos observar:

- I. A entrada na portaria só é permitida ao administrador do condomínio sendo facultado excepcionalmente aos condôminos para recebimento de encomendas em mãos, e uso privado do interfone;
- II. É proibida a aglomeração de pessoas nas imediações da portaria, para não prejudicar a segurança do prédio, o livre trânsito de pessoal e o atendimento dispensado pelo porteiro;
- III. Devem os porteiros fechar e manter fechados os portões da entrada social e das garagens.
- IV. O ingresso de qualquer pessoa no condomínio só será permitido com a autorização do morador, depois de previamente avisado através de interfone e que, no caso de prestadores de serviços, os mesmos somente poderão permanecer no condomínio durante o tempo necessário ao desempenho de suas funções.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Unânime
Tórrtes
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA - PB

27 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução feita do original que me foi apresentado, Dou fé, Sec. 604/2143 da 25105163

TABELÃO DO 6º OFÍCIO





Art. 43. Cada condômino ou inquilino, fica sujeito às sanções previstas nos parágrafos seguintes, sujeitando o infrator, às penalidades que serão atribuídas de acordo com a natureza da infração, podendo ser; advertências: verbal e escrita, multas, força policial e poder judiciário, excetuando-se os ressarcimentos de despesas de caráter indenizatório.

§ 1º. Por infração de qualquer das proibições desta Convenção ou do Regimento Interno será devida a multa correspondente à época da violação, de 1/2 (meia) taxa de condomínio ordinária e, o dobro em caso de reincidência, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais.

§ 2º. Enquanto não sanada a infração, as multas serão cumulativas e sucessivas, com base no valor de mês a mês da cota das despesas ordinárias condominiais.

§ 3º. O produto das multas recebidas será considerado receita do condomínio.

§ 4º. Os condôminos serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, visitas, inquilinos, ou ocupantes das unidades autônomas.

§ 5º. Todas as multas têm caráter de penalidade, e o pagamento não libera o infrator de reparar a falta cometida.

§ 6º. Das multas impostas pelo síndico, ou de qualquer de suas decisões, cabe recurso a ser interposto por escrito pelo condômino que se sentir prejudicado, que o encaminhará, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data em que tiver a respectiva comunicação ou conhecimento do fato, ao síndico ou a um membro do Conselho consultivo, que o submeterá à apreciação e julgamento da assembléia geral.

§ 7º. O recurso previsto no parágrafo anterior será julgado pela primeira Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

Unápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reproduzida em original e
em cópia apresentada, Dou fé, 06 de Junho de 2012.

TABELÃO DO 6º OFÍCIO





§ 8º. O recurso terá efeito suspensivo da cobrança da multa ou da execução da decisão do síndico.

Art. 44. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração das perdas e danos que se apurarem, conforme artigo 1337 da Lei 10406/2002.

§ 1º. As multas deverão ser recolhidas juntamente com a taxa mensal de condomínio e, não sendo pagas, estarão ambas sujeitas a juros moratórios, na forma do parágrafo 2º deste artigo, podendo ser recebidas amigavelmente ou por via judicial no caso de atraso superior a 30 (trinta) dias.

§ 3º. Após o pagamento da multa, caberá recurso perante a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias, a qual decidirá definitivamente sobre a imposição. Provido o recurso, o valor arrecadado será devolvido, corrigido pelo mesmo critério estabelecido no § 1º, e descontado, no mês seguinte do valor da taxa de condomínio.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 45. Os casos omissos serão objeto, em primeiro plano de solução pelo síndico e posteriormente levada ao conhecimento do Conselho Consultivo e Fiscal para parecer, que encaminhará à apreciação da Assembléia Geral, sem prejuízo da solução, e se aprovada, passará a integrar o presente instrumento.

Artigo 46. A presente Convenção e o regimento interno obrigam a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

Artigo 47. Uma cópia do regulamento interno do condomínio será anexada ao presente instrumento.

21 JUN, 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado, Dou fé. Dia 21 de Junho de 2012.

REPÚBLICA DE SÃO PAULO





edifício ou noutro local onde seja facilmente visível.

Artigo 48. Fica eleito o Foro desta Capital para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

João Pessoa, 20 de MAIO 2009.

Apto	Assinatura
402-A	EMÍLIO DE O. RAMOS NETO
110-A	MARILDA GUILAN
404-B	
413-A	Eleonora Dautan
301A	SONIA LUIS DIAS PAZOS
303B	SONIA LUIS DIAS PAZOS
303A	
303B	
308A	Francisco Mendes Oliveira Neto
302-B	Vigilante Soares Neto
210-A	
210B	
305A	
307B	Fabrizio Gomes
304B	Fabrizio Gomes
202-B	
409A	
109B	Antônio Rego de O. Gomes
310	José Manoel de Oliveira
111A	
107A	
308A	

Junápio Torres
5º SERVIÇO NOTARIAL
JOÃO PESSOA-PB
21 JUN. 2012

Autentico esta fotocópia reprodução fiel do original que me foi apresentado. Cód. de Dec. Lei 2146 de 25/03/66
TABELÃO DO 6º OFÍCIO





101 A *[Signature]* *[Signature]*
 103 A *[Signature]* *[Signature]*
 104 A *[Signature]* *[Signature]*
 105 A *[Signature]* *[Signature]*
 111 A *[Signature]* *[Signature]*
 106 A *[Signature]* *[Signature]*
 205 B *[Signature]*
 305 A *[Signature]*
 407 B *[Signature]*
 203A *[Signature]*
 409 B *[Signature]*
 203-A *[Signature]*
 401-B *[Signature]*
 309-B *[Signature]*
 304 A *[Signature]*
 303 A *[Signature]*
 405 B *[Signature]*
 105 B *[Signature]*
 202 B *[Signature]*
 411 B *[Signature]*
 401 A *[Signature]*
 112 A *[Signature]*
 102-A *[Signature]*
 201 B *[Signature]*
 414 A *[Signature]*
 400 A *[Signature]*
 305-B *[Signature]*
 205-B *[Signature]*
 201-B *[Signature]*
 305-A *[Signature]*
 311-A *[Signature]*
 209-B *[Signature]*
 207 B *[Signature]*

Junápio Torres
 6º SERVIÇO NOTARIAL
 JOÃO PESSOA-PB
 21 JUN, 2012 - *[Signature]*
 Autentica esta fotocópia reprodução fiel do original que
 me foi apresentada. Art. 16, Dec. Lei 2140 de 23/05/68
 TABELIAO DO 6º OFICIO





Eunápio Torres
 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 (Zona Norte) João Pessoa (PB)
 PRENOTADO NO LIVRO DE PROTOCOLO
 Nº 15 Fls. 187 Sob o Nº de Ordem 226830
 Em 03 de 05 de 2012

Eunápio Torres
 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 (Zona Norte) João Pessoa (PB)
 PRENOTADO NO LIVRO DE PROTOCOLO
 Nº 17 Fls. 40 Sob o Nº de Ordem 226151
 Em 18 de 06 de 2012

Eunápio Torres
 6º SERVIÇO NOTARIAL
 JOÃO PESSOA-PB

21 JUN. 2012

Eunápio Torres
 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 (Zona Norte) João Pessoa (PB)
 Tabelião do 1º Ofício
 Protocolo no Prot. 1 Sob o nº 22955 Pag. 12
 Registrado no Livro 3º de Fls. 121V
 Sob o nº de Ordem R 1918/1.919
 João Pessoa (PB) 27 de 06 de 2012
 O OFICIAL

Autentico esta fotocópia e reprodução fiel do original que me foi apresentado. Dou fé. Dec. Lei 2140 de 29/05/64

Eunápio Torres
 6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL
 Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
 Tabelião-Oficial do Registro de Imóveis
 Belª Maria de Lourdes Coutinho Torres de Freitas
 Bel. Francisco Evangelista de Freitas Júnior
 Substitutos
 Av. Com. Renato Ribeiro Coutinho, Nº 300
 Altiplano Cabo Branco



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Por este instrumento particular, as partes qualificadas na Cláusula 1ª resolvem, por livre e espontânea vontade, firmar o presente contrato de compra e venda do imóvel descrito na cláusula 2ª, conforme os termos, preço e condições estabelecidos nas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª - Identificação das partes:

1) De um lado como Compradores:

CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, engenheiro civil, divorciado, CPF. 504.510.304-00, RG 1.013.228 2º via SSP/PB, residente e domiciliado a Avenida Ministro José Américo de Almeida, 275 Ap. 203 – Tambauzinho - Cep: 58043-360 João Pessoa – PB,

1.2) e de outro lado, como VENDEDOR:

JOSELITA ALVES DA SILVA, brasileira, divorciada, conforme se declara sob as penas da lei, maior, do lar, portadora da cédula de identidade nº 1.448.491 SSP/PE, inscrita no CPF. 128.887.614-91, residente e domiciliada a RUA ERNESTO DE PAULA SANTOS, 992-APTO 301 BOA VIAGEM – RECIFE – PE, neste ato representado pelo seu procurador SR. **SEVERINO PREDRO SOARES**, brasileiro, solteiro, maior, CPF 436.895.584-68, RG. 592.035 SSP/PB conforme procuração anexa.

2) As partes declaram, sob as penas da lei, que são verazes as indicações sobre suas identidades, estado civil, nacionalidades, profissões, endereços, cadastros fiscais e econômico-financeiros

Cláusula 2ª – Objeto do contrato

1) O presente contrato tem por finalidade a compra e a venda *ad corpus* do imóvel descrito a seguir, de propriedade do VENDEDOR:

Endereço **AVENIDA JOÃO MAURICIO, Nº 1553 – MANAÍRA – JOÃO PESSOA - PB**

Descrição do imóvel *Apartamento de nº 114 tipo A Bloco A do edifício Costa Azul flat, edificado em terreno foreiro ao patrimônio da união, devidamente transcrito no cartório de registros de imóveis zona norte, objeto da matrícula nº 98.568, nesta cidade.*

2) O VENDEDOR declara que:

a) É proprietário e possuidor a justo título do imóvel acima descrito que ele está livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravame, judicial ou extrajudicial, inclusive de natureza tributária;

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania – João Pessoa – PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com





- b) Não tem contra si qualquer débito, protestou ou ação cível, criminal ou trabalhista cuja garantia possa vir a ser do imóvel acima descrito.
- c) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária.

Cláusula 3ª – Preço do imóvel e condições de pagamento

- 1) O VENDEDOR, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel resolve vendê-lo ao COMPRADOR, pelo valor de R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais), que deverá ser pago da seguinte forma: Uma parcela no valor de R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais) cheque do banco do Bradesco para o dia 5 de maio deste, um cheque do Banco do Bradesco no valor de R\$ 146.000,00 (Centro e quarenta e seis mil reais) com vencimento para o dia 10 de maio de 2014 e 17 (dezesete) parcelas no valor de R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) a primeira com vencimento para o dia 5 de junho de 2014 e as demais a cada 30 dias sucessivamente.
- 2) As parcelas serão corrigidas pelo IGPM mais juros mensais de 1% (Um) ao mês de forma acumulativa.
- 3) Caso haja quitação ou pagamento antecipado das parcelas a vencer serão sem rejuste ou seja fica valendo o valor da ultima parcela quitada.

Cláusula 4ª – Honorários do corretor de imóveis

- 1) O presente negócio foi intermediado pelo corretor de imóveis FERNANCO NÓBREGA CRECI -2411-F, que apresentou, ao oferecer o imóvel, dados rigorosamente certos, não omitiu detalhes que o depreciem, e informou às partes dos riscos e demais circunstâncias que pudessem influenciar o negócio;
- 2) O arrependimento posterior de qualquer nas partes não implica na devolução dos honorários profissionais;
- 3) A responsabilidade do corretor de imóveis limita-se à intermediação da presente transação, excluindo de si todas e quaisquer obrigações assumidas pelas partes.
- 4) Os honorários do corretor de imóveis acima mencionado será pago pelo VENDEDOR.

Cláusula 5ª – Certidões negativas e lavratura da escritura:

- 1) O VENDEDOR, neste ato, entrega ao COMPRADOR todos os documentos e certidões reais e pessoais necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda, que deverá ser lavrada no prazo máximo de 60 dias após o pagamento da última parcela.
- 2) A inadimplência do COMPRADOR em promover a lavratura da escritura pública de compra e venda no prazo pactuado isenta o VENDEDOR da obrigação de apresentação de novas certidões ou do seu teor.

Cláusula 6ª – Despesas com a transmissão imobiliária

- 1) Correrão às expensas do VENDEDOR as despesas para apresentação das certidões necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda.

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania – João Pessoa – PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com



2) Correrão às expensas do COMPRADOR os impostos, taxas, emolumentos notariais e registrais, despachantes, bem assim outras que vierem a ser necessárias ou venham a ser criadas, ou aqui não mencionadas, necessários à lavratura da escritura pública de compra e venda e posterior registro.

Cláusula 7ª – Cessão de direitos

1) O COMPRADOR poderá ceder ou transferir os direitos decorrentes deste contrato, independentemente de anuência do VENDEDOR, ficando cedentes e cessionários solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

Cláusula 8ª – Das despesas com água e energia

1) O VENDEDOR declara que arcará com as despesas com consumo de energia e água lançadas até a data de entrega do imóvel.

2) O COMPRADOR declara que promoverá, em até 60 (sessenta) dias, a alteração, para seu próprio nome, da titularidade das contas de energia e água.

Cláusula 9ª – Disposições gerais

1) O COMPRADOR declara que previamente vistoriou o imóvel e verificou que ele está DESOCUPADO e que receberá o mesmo em perfeito estado em até 30 (Trinta dias), ressalvado eventual vício redibitório.

2) Todos os prazos relacionados no presente instrumento serão contados a partir da assinatura das partes no presente contrato.

Cláusula 10ª - Da rescisão contratual

1) O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade, irretroatividade e vincula herdeiros e sucessores. Para tal as partes renunciaram expressamente à faculdade de arrendimento prevista no art. 420 do Código Civil.

Cláusula 11ª – Clausula Penal

1) Será devido pela parte que infringir qualquer das obrigações estabelecidas neste contrato multa de 10% (Dez por cento) sobre o preço do contrato em favor a ser pago à parte inocente, sem prejuízo de perdas e danos. ✓

Cláusula 12ª - Fechamento

1) As partes contratantes, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e compreendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente contrato de compra e venda de imóvel descrito e caracterizado neste instrumento, assinando abaixo e rubricando as

Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania – João Pessoa – PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com



folhas deste que é composto de 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 02 (duas) testemunhas julgadas idôneas e presentes, para que produza todos os seus legais efeitos.

João Pessoa, 29 de ABRIL de 2014.

3º OFÍCIO

PIP Francisca Mariada Silva
COMPRADOR

Severino Pedro Soares
VENDEDOR

Testemunhas

FERNANDO C NOBREGA
CPF: 752.490.901-68

CPF:

ET Eunápio Torres
SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS

3477
RECONHECIDO COMO VERDADEIRO - AUTENTICAÇÃO ELETRÔNICA DE
SEVERINO PEDRO SOARES
A QUAL CONFERE COM O ORIGINAL DEPOSTO EM SEU OFÍCIO
JARDIM OCEANIA: 27 de Abril de 2014
EM TESTEMUNHO
QUANDO ASSINADA EM PRESENCIA DO CONSELHO NOTARIAL DE ABILITADOS E TESTEMUNHOS PRESENTES



Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 472 Sala 101
Jardim Oceania - João Pessoa - PB
CEP.: 58.037-510

+ 55 (83) 3512 4098
(83) 8820 4098
www.fnobrega.com





30/7/2015 14:45



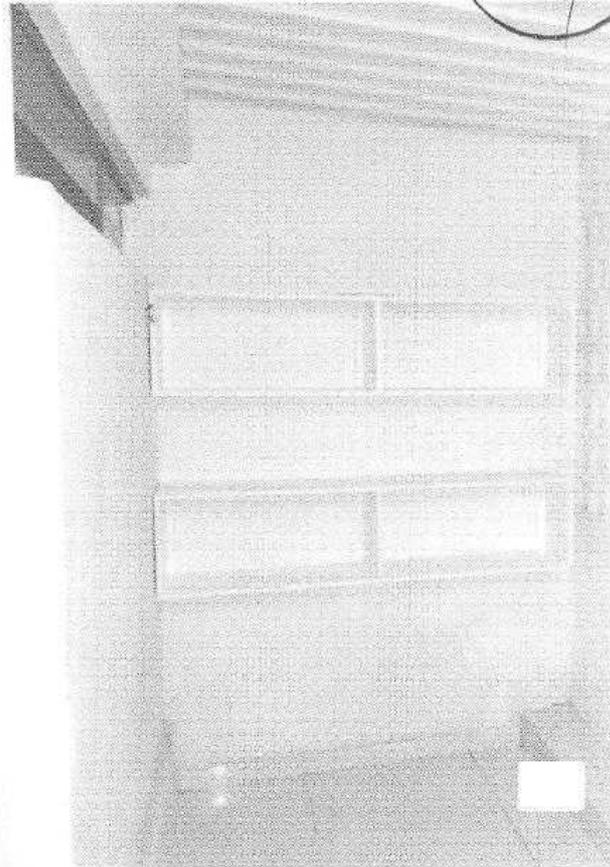


30/7/2015 14:45



B9780AE4-CB35-4B3F-95F7-64DC4228C6F4-export.jpg

brir c:



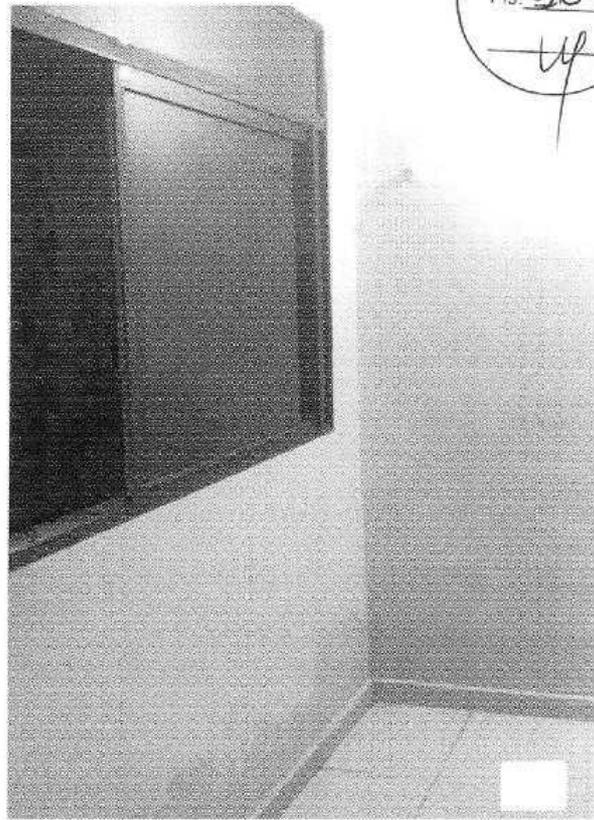
1 de 6 itens

30/7/2015 10:45



EC70D7F0-F761-4C86-BF09-15D545E08671-export.jpg

brir o



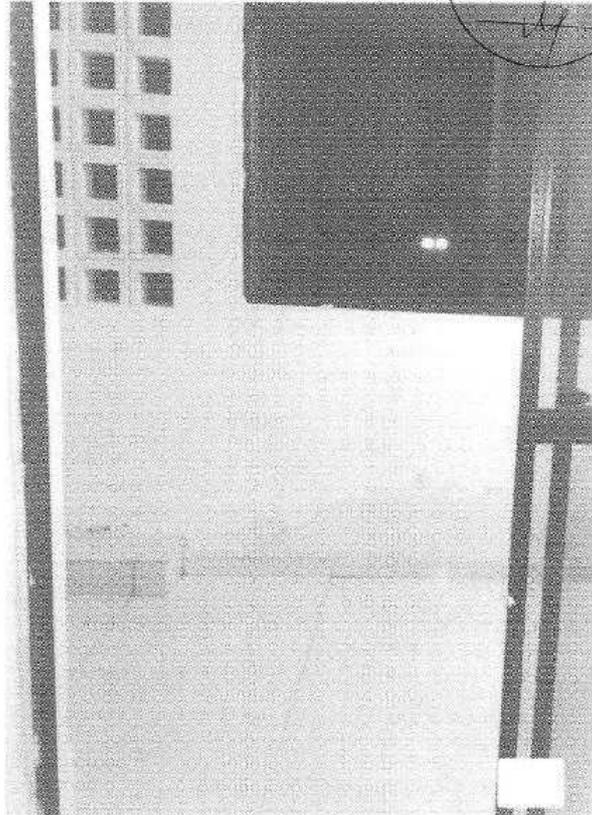
3 de 6 itens

30/7/2015 10:43



20A18BAC-AC8C-4E8A-92F8-D62131FA8F47-export.jpg

brir o



5 de 6 fotos

30/7/2015 10:43



4a82173d34a25827b89e2fd67dfab16e.jpg

brir o



7 de 10 itens

30/7/2015 10:45



6076ed84efa4509d0c19d0fode4f6060.jpg

brir o



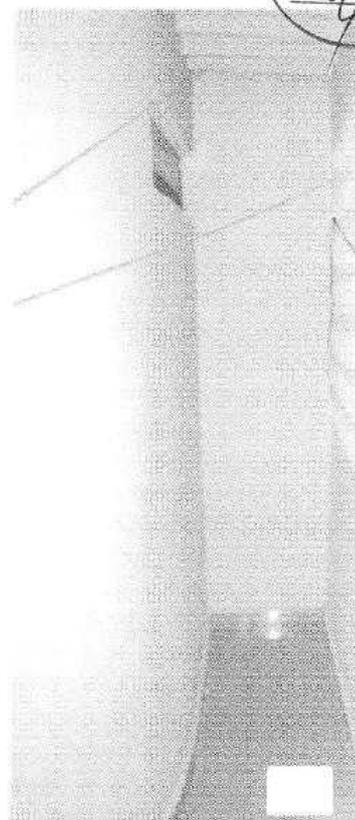
6 de 10 itens

30/7/2015 10:44



e920cb17db4520acfe3ee28f43703c98.jpg

brir c

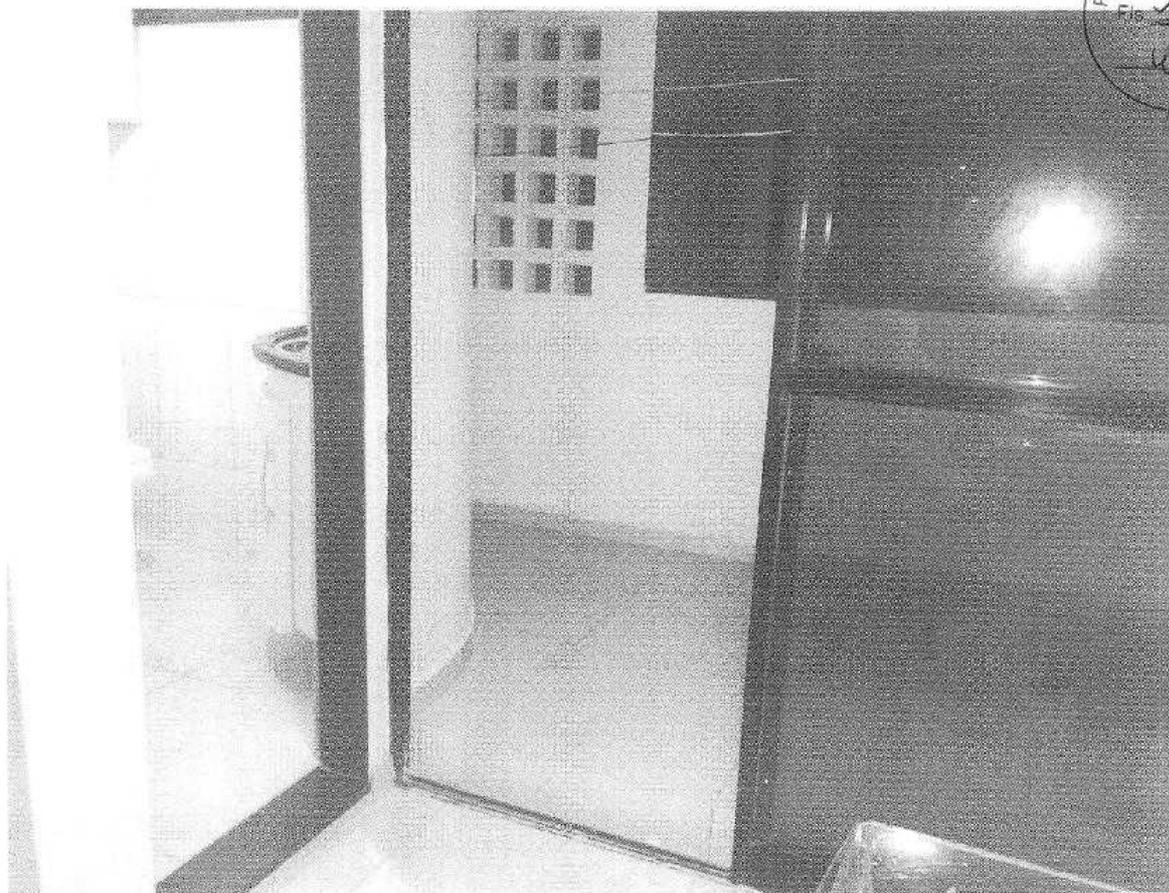


2 de 10 itens

30/7/2015 10:44



FORUM CIVEL DA CAPITAL
Fls. 169
4



30/7/2015 10:48





JUNTA DA
Junto a estes autos *Cartas de*
2ª Promotoria e anexos em frente.
João Pedrosa, *15.11.15*
[Assinatura]
Analista Técnico Judiciário



TERMO DE ENCERRAMENTO

Aos 04 / 108 / 2017, encerra-se este I volume dos autos da Ação Desmanchação/Devolução, proc. nº 200-0071487-62.2014.815.2001 movida por Cond. Residencial Costa Azul e outros em face de Wamberto de Souza Alisama e outros em cumprimento ao que determina o provimento 006/2001 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, contendo este I volume 172 folhas numeradas e rubricadas no anverso. Do que para constar, lavrei o presente termo.

João Pessoa, 04 / 108 / 2017


Técnico Judiciário



TERMO DE ABERTURA

Ao(s) 04 () dias do mês de Agosto/2017, abre-se este II volume dos autos da Ação denunciação/ divisa, proc. n° 200.0075487-62.2014.815.2001 movida por Cond. Res. Costa Azul e Par em face de Samuelto de Lima Oliveira e Otr, tendo em vista o que determina o provimento n° 006/2001 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, iniciando-se este II volume a partir da fl. 173, numerada e com a rubrica da qual faço uso. Do que para constar, lavrei o presente termo.

João Pessoa, 04 / 08 / 2017



Analista/Técnico Judiciário





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA-PB

Processo nº: 0071487-62.2014.815.2001

Promovente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL

Promovida: BENIGNA ALVES CAVANCANTI E OUTROS

BENIGNA ALVES CAVANTI, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vem a tempo, modo e com o devido acato, por seus advogados subscritores, instrumento procuratório em anexo - com endereço profissional na Rua Quintino Bocaiúva, 114, Centro, nesta Capital, onde recebem intimações e notificações necessárias - apresentar, à luz da lei instrumental vigente, sua **CONTESTAÇÃO** aos termos vestibulares, o que faz de acordo com os elementos fáticos e jurídicos a seguir delineados.

DA GRATUIDADE JUDICIÁRIA:





Requer a promovida, de plano, os benefícios da Justiça Gratuita, considerando não poder arcar com as despesas processuais concernentes ao presente feito, sem que isso implique em prejuízo de seu próprio sustento, nos termos da declaração anexa e nos moldes da legislação pertinente – Lei nº 1060/50, *in verbis*:

Art. 4º: A parte gozará dos benefícios da assistência judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família. (G.N.)

Quanto a ter a promovida constituído advogado não constante do quadro da Defensoria Pública, não há de ser óbice para a sua concessão, posto que esse assunto já se encontra sumulado pelo nosso Egrégio Tribunal de Justiça (SÚMULA 29).

DA TEMPESTIVIDADE DA
CONTESTAÇÃO

Trata-se de demanda que envolve litisconsórcio passivo com pluralidade de procuradores e citação postal, o que atrai a aplicação dos arts. 241, I, c/c 191 ambos do CPC, senão vejamos:

Página 2 de 29



Art. 191. Quando os litisconsortes tiverem diferentes procuradores, ser-lhes-ão contados em dobro os prazos para contestar, para recorrer e, de modo geral, para falar nos autos.

(...)

Art. 241. Começa a correr o prazo:

I - quando a citação ou intimação for pelo correio, da data de juntada aos autos do aviso de recebimento;

[...]

Dessa forma, considerando a juntada dos Avisos de Recebimento (ARs) referentes às Cartas de Citações na data de 15/07/2015, temos por tempestiva a contestação apresentada nesta data.

SÍNTESE DA EXORDIAL

Pretende o promovente - sob o fundamento de que houve *“acréscimos irregulares”* à unidade pertencente à promovida – especialmente a demolição de área que **diz ter sido construída à revelia** dos demais condôminos criando um suposto *“ambiente privativo”*.

Alega que, a construção altera e *“compromete a estabilidade dos elementos de pérgola”*, assim como *“põe em risco a estrutura do prédio e diminui a área de iluminação e ventilação das áreas de garagem.”*

Página 3 de 26



Conta que frente aos “**acréscimos irregulares**” os respectivos proprietários sofreram autuação pela prefeitura de João Pessoa, sob o fundamento de que fizeram “**uso proibido do recuo lateral**” sem a devida licença municipal, contrariando os dizeres da legislação correlata.

Na busca forçosa de fundamento as suas razões, o condomínio promovente invoca diversas leis municipais, o código civil brasileiro, e a lei 4.591/64.

Afirma que se impõe a concessão de medida liminar visando à demolição da área em questão, sob o fundamento de risco a estrutura do prédio e embaraço de “**área comum**”.

Por fim, afirma que o condomínio vem arcando com prejuízos de ordem material e, pasmem, também de ordem moral.

Não obstante os argumentos trazidos aos autos pelo promovente, não há respaldo suficiente para que a promovida possua alguma responsabilidade diante dos fatos, como restará demonstrado.

PRELIMINARMENTE:

1. DA PRESCRIÇÃO

Página 4 de 26



Compulsando o caderno processual, as alegações encampadas pelo promovente em cotejo com as provas produzidas até então, vê-se, Excelência, que **o pleito do promovente encontra óbice no instituto da prescrição.**

É que, cuidando-se de **AÇÃO DEMOLITÓRIA, em que o legislador não tenha atribuído prazo especial**, aplica-se o disposto no art. 205 do Código Civil Brasileiro, in verbis:

Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor. (G.N.)(

Pois bem, Excelência, **a construção objeto da presente ação demolitória já conta com cerca de 20 (vinte) anos do seu término, pois datada de 1995, época em que o único e antigo proprietário de COMUM ACORDO com o condomínio e sem qualquer oposição por parte dos condôminos efetuou a construção.**

Dessa forma, Excelência, qualquer ato que venha a violar o direito constituído da promovida em manter o estado em que se encontra sua área privativa, certamente implica em violação à Constituição Federal e sobretudo à segurança jurídica em torno do fato constituído.



A propósito, nossa jurisprudência é remansosa no sentido, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DEMOLITÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRESCRIÇÃO. Inexistindo previsão específica para a prescrição da ação demolitória, deve ser utilizada a regra geral, conforme disposto pelos arts. 205, do atual Código Civil, e 177, do Código Civil de 1916. Ademais, no caso, o pedido demolitório não está fundamentado em suposto uso anormal, mas sim em alegada invasão. Prescrição reconhecida Jurisprudência da Corte. Impositiva a majoração da verba honorária, de acordo com a jurisprudência da Câmara e art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70053612214, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 14/08/2013) (TJ-RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Data de Julgamento: 14/08/2013, Vigésima Câmara Cível)

Dessa forma, tardou o condomínio promovente em manejar a “competente ação” no prazo que entendeu o legislador como razoável.

Assim, *venia* reiterada, de antemão, resta evidenciada a prescrição ora suscitada, pugnando o promovido pela extinção do presente feito com julgamento de mérito, nos moldes do artigo art. 269, IV do CPC.

2. DA ILEGITIMIDADE ATIVA AD
CAUSAM - DEFEITO DE
REPRESENTAÇÃO - AUSÊNCIA DE

Página 6 de 26



QUÓRUM EM ASSEMBLÉIA QUE DECIDIU PELA DEMOLIÇÃO

Muito embora o condomínio promovido mostre-se, à primeira vista, parte legítima para figurar no pólo ativo da presente ação, observe-se o que resta estabelecido na própria Convenção Condominial em seu art. 20:

Artigo 20 – A realização de obras no condomínio depende:

(...)

c) Se necessárias, de votos da maioria dos condôminos; são obras necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, conforme disposto no art. 96 da Lei 10406/2002;

(...)

Dessa forma, Excelência, vê-se que a representação processual não é legítima na medida em que não há respaldo convencional, pois ausente Assembléia deliberativa que apresente **QUÓRUM DE MAIORIA DOS CONDÔMINOS** que **pudesse autorizar ou mesmo respaldar eventual demanda judicial com a finalidade de demolir áreas**, razão pela qual roga a promovida para que seja extinto o presente processo sem resolução de mérito, na forma do art. 267, VI, do CPC.

Página 7 de 26





3. DA ILEGITIMIDADE ATIVA AD
CAUSAM - AUSÊNCIA DE
LEGITIMIDADE PARA PLEITO
REPARATÓRIO POR DANOS
MORAIS

Pretende o condomínio promovente a reparação de **supostos danos morais**, cujo objetivo primordial é firmar sua legitimidade para postular em juízo reparação, em nome dos condôminos, por alegadas ofensas morais que esses teriam sofrido.

Trata-se assim, de parte postulando, em nome próprio, direito alheio, o que, na letra da lei processual civil e da doutrina, necessita de expressa autorização legal.

Não se afigura plausível, pelo menos na atual conjuntura do direito brasileiro, que Condomínio esteja autorizado a pleitear reparação moral em prol dos seus condôminos, **sobretudo quando a Ação Reparatória também é em face de parte do Condomínio (alguns condôminos), ocasionando uma identidade de partes em ambos os pólos da ação.**

Nossa jurisprudência é remansosa no sentido, senão vejamos:

Página 8 de 26





AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIREITO PROCESSUAL CIVIL - CONDIÇÕES DA AÇÃO - ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CONDOMÍNIO PARA A PROPOSITURA DA AÇÃO - AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL - NATUREZA PERSONALÍSSIMA DO DANO EXTRAPATRIMONIAL - PROCESSO EXTINTO - ART. 267, INC. VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. - Para propor ou contestar ação é necessário ter interesse e legitimidade (art. 3º do CPC) e ninguém pode pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei (art. 6º do CPC). - Será a legitimidade ordinária ou extraordinária: o legitimado ordinário deve encontrar na sentença a disciplina da sua própria situação; o legitimado extraordinário, a disciplina de situação alheia, talvez suscetível de repercutir na sua. - O condomínio edilício não possui legitimidade para pleitear dano moral em favor dos condôminos, considerando-se a natureza personalíssima do dano extrapatrimonial. No caso, não há como uniformizar a indenização, dada a situação peculiar de cada condômino quanto aos danos supostamente sofridos. Precedentes deste TJMG e do STJ. (TJ-MG - AI: 10024120285713001 MG, Relator: Mota e Silva, Data de Julgamento: 15/04/2014, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 23/04/2014)

Dessa forma, a ausência de previsão legal não se coaduna com a natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que diz respeito ao for íntimo do ofendido, o qual, em regra, é o único legitimado para buscar em juízo a reparação, pelo que pugna a promovida para que seja extinto o processo sem resolução do mérito, no que concerne ao pedido de Dano Moral, na forma do art. 267, VI, do CPC.

DO MÉRITO

Página 9 de 26



Invocando o princípio da eventualidade, caso ultrapassadas as preliminares levantadas, adentra a promovida ao mérito da presente contenda, o que faz na forma que segue:

DOS FATOS VERDADEIROS:

- CONTRUÇÃO VINTENÁRIA / REGULAR / ÁREA PRIVATIVA DE ACESSO RESTRITO / AUSÊNCIA DE HISTÓRICO DE CONTESTAÇÕES E DEBATES / VERDADEIRA PROTEÇÃO ÀS ÁREAS DE GARAGEM / VIOLAÇÃO DO RECUO TAMBÉM EM RELAÇÃO AO LADO OPOSTO DO EDIFÍCIO

Conforme já destacado, Excelência, o alegado “*acréscimo irregular*”, na verdade se trata de CONSTRUÇÃO ANTIGA, datada de 1995, executada pelo único e primeiro proprietário, que vendo a viabilidade e o não oferecimento de risco à coletividade e a si próprio, da mesma forma que existe do lado oposto do edifício, construiu laje concreticia com armação de ferro que proporcionou uma pequena “varanda” cujo acesso é feito EXCLUSIVAMENTE através de porta instalada no apartamento nº 105-A.

Não procede a alegação de que se trata de construção realizada em área comum, sobretudo porque só é possível o acesso à “varanda” através de porta instalada no





apartamento da promovida, ou seja, A ÁREA JAMAIS PODERÁ SER UTILIZADA PELOS DEMAIS CONDÔMINOS, nossa jurisprudência segue esse caminho, senão vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONDOMÍNIO. ÁREA DE USO PRIVATIVO E NÃO COMUM. PROVA PERICIAL. SENTENÇA MANTIDA. A prova constante nos autos conforta a tese defensiva, no sentido de que as obras que a autora pretende ver demolidas não foram realizadas em áreas de uso comum, mas sim, em áreas privativas dos condôminos do pavimento térreo, cujo acesso só é possível pelo interior de seus apartamentos. Logo, a improcedência do pedido é medida que se impõe, devendo a sentença ser mantida. APELO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70035726827, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de... (TJ-RS - AC: 70035726827 RS, Relator: Eugênio Facchini Neto, Data de Julgamento: 18/10/2011, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 16/12/2011)

Destaque-se, outrossim, que ao longo desses 20 (vinte) anos, INEXISTIU QUALQUER DEBATE OU RECLAMAÇÃO decorrente da alegada “construção” por parte do condomínio, ao revés, outros condôminos igualmente se sentiram confortáveis a construir nos mesmos moldes, respeitando a segurança de todos.

Desafia a promovida à tese defendida pelo promovente a apresentação de documento hábil a comprovar qualquer comunicação formal alusiva aos “acréscimos irregulares”, executando-se os já conhecidos. **NÃO HÁ, EXCELENCIA!**

Página 11 de 26

Rua Quintino Bocaiúva, 114, Centro - João Pessoa - PB - CEP 58013.340 - Fone/Fax: (83) 3222.9234 / 3221.5028
www.lv.adv.br / lv@lv.adv.br



Por outro lado, o que se extrai através das fotos ora anexadas ao caderno processual é que o alegado "acréscimo", verdadeiramente, OFERECE PROTEÇÃO AOS VEÍCULOS ESTACIONAMOS NA GARAGEM, NA MEDIDA EM QUE PROTEGEM DO SOL, DA ÁGUA DA CHUVA, OU MESMO DE OBJETO CAÍDOS OU LANÇADOS DOS ANDARES DE CIMA.

Assim, a hipótese dos autos é amparada pela TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS, segundo a qual se entende que a ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com a sua anterior conduta interpretada objetivamente segundo a lei, segundo os bons costumes e a boa-fé, ou quando o exercício posterior se choque com a lei, os bons costumes e a boa-fé.

Ademais, persiste o condomínio promovente na alegação de que a "construção" estaria irregular na medida em que não respeita os "recuos laterais".

Entretanto, Excelência, de simples análise das fotos acostadas é possível ver que do lado oposto do edifício, tal qual a "irregular construção", igualmente não foi observado o alegado recuo lateral imposto pela prefeitura municipal.

Página 12 de 26





Ademais, *mutatis mutandis*, a jurisprudência tem muito bem interpretado a Legislação no que concerne ao recuo lateral, unicamente sob baliza da manutenção da intimidade a prédio ou terreno VIZINHO, cabendo tão somente ao vizinho alegar a ausência de recuo de tal forma que possa acarretar devassamento e dano irreparável, devendo ser observado o PRAZO DE ANO E DIA, senão vejamos:

AÇÃO COMINATORIA - 1) AO PROPRIETARIO DE PREDIO VIZINHO E ASSEGURADO O DIREITO DE PEDIR O FECHAMENTO OU A REDUÇÃO PARA AS DIMENSÕES PERMITIDAS DE VAO OU JANELA ABERTOS A MENOS DE METRO E MEIO DE SUA CASA, DESDE QUE HAJA DEVASSAMENTO E LHE POSSA ACARREAR, DENTRO DE ANO E DIA, DANO IRREPARAVEL. 2) HONORARIOS DE ADVOGADO NEGADOS IMPLICITAMENTE EM PRIMEIRA INSTÂNCIA E MANDADOS PAGAR EM RECURSO DE APELAÇÃO. 3) COMINAÇÃO DE MULTA DIARIA SUA PERMISSIBILIDADE DE ACORDO COM O ART. 303 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. (STF - RE: 55746 , Relator: Min. EVANDRO LINS, Data de Julgamento: 01/01/1970, PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: ADJ DATA 01-09-2001 PP-00729 DJ 23-06-1965 PP-01513 DJ 13-08-1964 PP-02833 EMENT VOL-00589-03 PP-00848)

NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - DIREITO DE VIZINHANÇA - JANELAS ABERTAS A MENOS DE METRO E MEIO DO PRÉDIO VIZINHO - DESFAZIMENTO NÃO PLEITEADO NO PRAZO LEGAL - FATO QUE, TODAVIA, NÃO DÁ ORIGEM À SERVIDÃO DE LUZ CÓDIGO CIVIL, ARTS. 573 E 576 - EMBARGOS DECLARATÓRIOS ACOLHIDOS, COM EFEITO INFRINGENTE, A FIM DE DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO INTERPOSTA PELOS RÉUS. Esgotado o prazo de ano e dia, a que se refere o art. 576 do Código

Página 13 de 26



Civil, o proprietário do prédio vizinho àquele em que se construiu janelas a menos de metro e meio do seu, não pode exigir o seu desfazimento. Todavia, o fato não gera o dever de servidão em favor do faltoso, conforme o magistério de PONTES DE MIRANDA, e nem impede que o vizinho deste construa junto à divisa, mesmo que a construção vede ou prejudique a claridade do prédio confinante. (TJ-PR - EMBDECCV: 79687401 PR 0079687-4/01, Relator: Mário Helton Jorge, Data de Julgamento: 13/11/2002, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 6261)

Por outro lado e a propósito, sob o aspecto do alegado descumprimento do Plano Diretor, **após o decurso de grande lapso temporal**, o fato enquadra-se como **OMISSÃO VOLUNTÁRIA DA EDILIDADE MUNICIPAL NO EXERCÍCIO DO PODER DE POLÍCIA**, como atesta nossa melhor jurisprudência, sendo **INCONGRUENTE, DESMEDIDA, INTEMPESTIVA e PASSÍVEL DE REVISÃO JUDICIAL qualquer medida que vise a penalização**, senão vejamos:

AÇÃO DEMOLITÓRIA - Ausência de recuos em construção - Edificação sobre imóvel que não seguiu recuos, pois dispensados, e anistiados - Omissão do Município no exercício do poder de polícia - Sentença de improcedência confirmada - Reexame necessário e recurso voluntário improvidos. (TJ-SP - CR: 6815695100 SP, Relator: Francisco Vicente Rossi, Data de Julgamento: 31/03/2008, 11ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 09/04/2008)

RECURSO - APELAÇÃO - DIREITO DE VIZINHANÇA - AÇÃO DEMOLITÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Pretensão demolitória de obra erigida no imóvel contíguo ao da autora. Impossibilidade.

Página 14 de 26





Recorrente que decaiu de seu direito de ação a medida que decorrido mais de ano e dia da conclusão da obra. Também não procede a pretensão fulcrada em violações administrativas, vez que a autora não se utilizou de medida judicial cabível. Dano material. Prova prejudicada em decorrência dos reparos feitos pela apelante anteriormente a produção da prova pericial. Impossibilidade de apuração do nexo causal entre a construção vizinha e os danos causados ao imóvel da autora. Dano moral. Inindenizabilidade. Ausência de conduta ilícita a ensejar o pagamento de indenização por dano moral. Honorários advocatícios. Modificação. Descabimento. Fixação que observou os limites legais, além dos princípios da proporcionalidade, modicidade e razoabilidade. Procedência parcial. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido. (TJ-SP - APL: 00315399720078260564 SP 0031539-97.2007.8.26.0564, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 28/04/2015, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/05/2015)

Observe-se que durante esses 20 (vinte) anos de construção, somente agora a edilidade municipal buscou "penalizar" aqueles que haviam "irregularmente" construído? O que diz a edilidade quando a construção existente do outro lado do prédio (Bloco B), onde não se observa o recuo lateral? Dessa forma, PERFEITAMENTE ANULÁVEL O AUTO DE INFRAÇÃO LAVRADOS PELO ÓRGÃO DE FISCALIZAÇÃO.

DO SUPOSTO PREJUÍZO MATERIAL

Alega o condomínio que em razão de laudo técnico encomendado, foi obrigado a despende o valor

Página 15 de 26





de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) referente aos honorários do “perito”, tendo juntado como única prova do gasto, um simples recibo xerocopiado, SEM AUTENTICAÇÃO e supostamente subscrito por aquele que se identifica como engenheiro (JOSÉ RAFAEL FERNANDES).

A despeito de não existir nexo de causalidade entre as condutas da promovida e o suposto dano sofrido pelo condomínio, sobretudo porque se apresenta a promovida como vítima de toda uma situação, inclusive sendo demandada em AÇÃO DEMOLITÓRIA CLARAMENTE PRESCRITA, muito se admira a ré – especialmente PORQUE recorrentemente o condomínio promovente invoca o pálio da aplicação da mais lúdima ética condominial frente à edilidade Municipal, bem como através dos específicos termos técnicos do “perito” – com o fato de não exigir emissão de NOTA FISCAL, sugerindo compactuar com sonegação de imposto (ISS) municipal.

NÃO HÁ CONDUTA ILÍCITA pela promovida, NÃO HÁ NEXO DE CAUSALIDADE, NÃO HÁ DANO INDENIZÁVEL, Excelência!

Observa-se, Excelência, a investida medonha na tentativa de iludir esse juízo e prejudicar o promovido. É documento oferecido como prova é imprestável ao caderno processual, impossível de ser considerado como meio de

Página 16 de 26

Rua Quintino Bocaiuva, 114, Centro - João Pessoa - PB - CEP 58013.340 - Fone/Fax: (83) 3222.9234 / 3221.5028
www.lv.adv.br / lv@lv.adv.br



prova de qualquer ato e em especial de pagamento, razão pela qual requer, de logo, a sua desconsideração.

DO SUPOSTO PREJUÍZO MORAL

Não obstante a preliminar levantada pela promovida, ante o princípio da eventualidade, passa a contestar o pedido de Danos Morais sob o aspecto meritório e supondo que o Condomínio estivesse em nome próprio na busca de reparação.

Assevera o promovente que as construções irregulares acabaram *“por trazer ao Autor um constrangimento”*.

Inova o condomínio promovente quando tenta incutir a idéia de que seria possível a reparação moral de um CONDOMÍNIO (domínio de mais de uma pessoa sobre um determinado bem), pois entende que “sofrera” em sua esfera “ítima”, “psíquica” ou mesmo sob o ponto de vista de “honra objetiva” com as construções estabelecidas há muito.

Ora, Excelência, mesmo que fosse factível, como se justifica a idéia de que somente agora, após 20 (anos), estaria o “condomínio promovente” constrangido e com a “honra abalada”, houve algum ato que diminuísse sua reputação? Há reputação do Condomínio na espécie?

Página 17 de 26



Desse modo, resta patente que não faz jus o promovente a indenização por danos morais, visto que além de não comprovar nos autos o prejuízo sofrido, o próprio evento danoso, o nexo de causalidade, sequer apresenta tese que pudesse subsidiar suas alegações fantasiosas.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMOLITÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DO DANO - IMPROCEDÊNCIA - MANUTENÇÃO. - Inexistentes os requisitos ensejadores do dever indenizatório, não há razão para condenação por danos morais. (TJ-MG - AC: 10701110243337001 MG, Relator: Pedro Bernardes, Data de Julgamento: 20/08/2013, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 26/08/2013)

DO "LAUDO" DE FLS. 28/63

De análise superficial da presente ação, verifica-se que o condomínio promovente investe todas suas atenções no que diz ser um "laudo pericial" produzido por suposto "engenheiro" que "atesta" as construções e busca tão somente PLANTAR DÚVIDA quanto a construção da área privativa que compõe o apartamento da promovida.

Apresenta o "laudo" características marcantes, tais como:

- Natureza unilateral:



- Profissional aparentemente não especializado/credenciado para a produção de perícias técnicas e emissão de laudos técnicos;
- O profissional contratado, ao longo de sua tarefa, em momento algum apresentou estudo dos materiais ou apresentou cálculo de eventual sobrepeso;
- Apresenta fotos pontuais que sequer atestam a real localização da parte que diz avariada;
- Apresenta tão somente um retrato pessoal das supostas "irregulares construções", podendo ser considerado como mera "VISTORIA VISUAL";

Desse modo, Excelência, resta claro que o "laudo pericial" apresentado mostra-se completamente tendencioso a demonstração de uma idéia que fatidicamente vai de encontro aos interesses de uma pequena minoria que se diz controladora do Condomínio. Salvo melhor juízo, se impõe a necessidade de realização de Perícia Técnica especializada com a finalidade de esclarecer pontos propositalmente omitidos pelo promovente visando a real avaliação do estado em que se encontram as construções, sobretudo pelos fundamentos acima dispostos.

Página 19 de 26



DO PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE
TUTELA PRETENDIDO PELO
PROMOVENTE

Cotejando os autos, Excelência, é possível constatar que as ditas "construções irregulares" há muito habitam aquele Condomínio, datando de 1995, isto é, com cerca de 20 (vinte) anos.

Dispõe o art. 273 do CPC, in verbis:

Art. 273. O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e: (Redação dada pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou (Incluído pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

(...)

§ 2º Não se concederá a antecipação da tutela quando houver perigo de irreversibilidade do provimento antecipado. (Incluído pela Lei nº 8.952, de 13.12.1994)

(...)

Página 20 de 26





No caso dos autos, não se sustenta a tese do promovente de que há “fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação”, sob justificativa de “abalo na estrutura” até mesmo porque resta demonstrada a utilização de estrutura de concreto e ferro, comprovadamente resistente ao tempo.

Ademais, **HÁ PERIGO DE IRREVERSIBILIDADE DO PROVIMENTO ANTECIPADO** uma vez que decidindo este Juízo pela antecipação da tutela pretendida, ocasionará verdadeira **DEGOLA** ao **constitucionalmente protegido DIREITO À POSSE**, esta exercida há 20 (vinte) anos **sobre a área privativa**, bem como invariavelmente causará prejuízos materiais à promovida afora os já sofridos com a presente demanda, sendo a ordem demolitória, c.v., **JULGAMENTO ANTECIPADO DE MÉRITO**, frente a evidente satisfatividade da medida liminar.

Nesse passo, merece destaque a jurisprudência compatrícia acerca do tema, senão vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. REVOGAÇÃO DE INDEFERIMENTO DA MEDIDA LIMINAR. DESCABIMENTO. A decisão agravada deve ser mantida, pois se mostra indispensável a dilação probatória, a fim de que possam ser verificadas as circunstâncias em que ocorreu a construção da obra pelo agravado, pois, caso contrário,

Página 21 de 26





haveria perigo de irreversibilidade da medida.

Agravo de instrumento a que se nega seguimento, porque manifestamente improcedente (art. 557, caput, do CPC). (Agravo de Instrumento Nº 70064124779, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 30/03/2015). (TJ-RS - AI: 70064124779 RS , Relator: Voltaire de Lima Moraes, Data de Julgamento: 30/03/2015, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/04/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DEMOLITÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE LIMINAR. EFEITO SATISFATIVO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONCESSÃO DA MEDIDA PERSEGUIDA. RECURSO IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1 - No que se refere a fumaça do bom direito, anota-se que a efetiva violação aos termos da Lei Municipal nº 973/13 deverá ser melhor apurada num juízo de conhecimento mais acurado, impossível de ser realizado pela via do instrumentalizado. Além disso, qualquer ordem demolitória, neste instante, possuirá natureza satisfativa e, ainda, trará grandes dificuldades para a eventual reversibilidade da decisão, o que é extremamente temerário, considerando o que dispõe o § 2º do art. 273 do CPC. 2 - Quanto ao risco de dano irreparável ou de difícil reparação, aponto seguir inverso. Isso porque, conforme se observa nos presentes autos, a notificação de situação irregular (fls. 20/22) já é conhecida há

Página 22 de 26





mais de 01 (um) ano e somente agora o Poder Público pretende a sua composição. 3 - Agravo de Instrumento Improvido. 4 - Decisão Unânime. (TJ-PE - Al: 3423823 PE , Relator: José Ivo de Paula Guimarães, Data de Julgamento: 13/11/2014, 2ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 21/11/2014)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INSTRUMENTAL. DEMOLITÓRIA. IMPOSSIBILIDADE DE LIMINAR. EFEITO SATISFATIVO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONCESSÃO DA MEDIDA PERSEGUIDA. RECURSO IMPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1 - No que se refere a fumaça do bom direito, anota-se que a efetiva violação aos termos da Lei Municipal nº 973/13 deverá ser melhor apurada num juízo de conhecimento mais acurado, impossível de ser realizado pela via do instrumentalizado. Além disso, qualquer ordem demolitória, neste instante, por esta via processual, possuirá natureza satisfativa e, ainda, trará grandes dificuldades para a eventual reversibilidade da decisão, o que é extremamente temerário, considerando o que dispõe o § 2º do art. 273 do CPC. 2 - Quanto ao risco de dano irreparável ou de difícil reparação, aponto seguir inverso. Isso porque, conforme se observa nos presentes autos, a situação irregular já é conhecida há mais de 10 (dez) anos e somente agora o Poder Público pretende a sua regularização. Nesse sentido, é imprescindível que a ação siga o seu

Página 23 de 26

