

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990



REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|--|------------------------|------------|
| 516 | 13/8 | <p>Escritura de Convenção do Complexo Urbanístico CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, na forma abaixo: Saiba que esta pública escritura de convenção do complexo urbanístico vem que, aos 19 (dezenove) dias do mês de junho do ano de mil novecentos e noventa, nesta cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, neste Cartório do 2º Ofício de Justiça, instalado no Edifício do Forum, sito à Praça Tiradentes, s/nº, perante mim Tabelião Renato Luiz Gonçalves Cabo, compareceu como outorgante e reciprocamente outorgada a <u>XANDEL LES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</u> com sede na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº1.226, Sala 401, no Rio de Janeiro, neste Estado e inscrita no CGC sob o nº32.120.685/0001-04, neste ato representada por seu bastante procurador <u>Fuad Diuane Zacharias</u>, brasileiro, casado, industrial, portador da identidade nº1.286.118 expedida pelo IFP em 27/10/1971 e inscrito no CPF sob o nº000.289.757/15, residente na Rua Prudente de Moraes nº1.179, aptº 201, no Rio de Janeiro, neste Estado, conforme procuração lavrada nas notas do 14º Ofício da Comarca da Capital, no livro 3669, fls.97, ato 35, em 21/06/89. E pela outorgante me foi dito: 1 - <u>DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL</u>: que, por instrumento público lavrado nas notas do 14º Ofício da Comarca da Capital, livro 3712, fls.93, em 15/09/89, tornou-se promitente compradora da área de terra com 500.021,17m², devidamente caracterizada há título, e sendo promitente vendedor Carlos Cesar de Oliveira Sampaio e sua mulher; que devidamente autorizado no instrumento, a outorgante promoveu na área um desmembramento que resultou em sete áreas, sendo uma delas destinada à doação à Prefeitura Municipal de Cabo Frio e as demais à instituição de condomínios em número de seis; que, aprovado o desmembramento e averbados os atos no Registro Geral de Imóveis desta Comarca, veio a obter o título definitivo de compra e venda conforme escritura lavrada nas notas do 2º Ofício da Comarca de Cabo Frio, no livro 314, fls. 063/069, ato 30, devidamente registrada conforme matrículas de nºs 31.680/6 em 17/01/90; que por escritura lavrada nas referidas notas do 2º Ofício desta Comarca, livro 314, fls.125/7, ato 54, em 05/02/90, devidamente regis</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(Verso da ficha 01 continuação)</p> <p>registrada na matrícula de nºs 15.232, R.5, em 07/02/90, veio a adquirir por compra e venda feita a Minas Realizações Imobiliárias Ltda., área de terra contígua, com 222.892,01m²; que, promoveu, então, nessa área o desmembramento em três outras, sendo uma delas destinada à Prefeitura Municipal de Cabo Frio, e as demais à instituição de condomínios; que, por consequência e pelos processos de nºs 54.561/6 e - 50.380/1, fez aprovar projeto de instituição de oito condomínios, sendo seis na primeira área acima referida, e dois na segunda. 2 - <u>DA CONVENÇÃO</u>: - que, visando estabelecer normas para o balisamento dos condomínios e do complexo, por esta e na melhor forma de direito estabelece, desde já, a convenção geral do complexo obrigatória para todos os condomínios que a ela aderem conforme previsto na promessa de compra e venda e mandato outorgado no mesmo instrumento. O presente instrumento, visa, destarte; - descrição física do complexo e dos diversos condomínios; determinação da propriedade dos bens móveis e imóveis que compoem o loteamento; as instalações de serviços públicos e comuns; - forma de administração do condomínio; regular o funcionamento das Assembleias Gerais; - regulamentar a limpeza, conservação e vigilância do loteamento e das áreas de lazer e seus equipamentos; - fixar normas para a distribuição das despesas do complexo e cobrança das quotas e multas; - estabelecer normas gerais e transitórias. 3 - <u>DESCRIÇÃO FÍSICA DO COMPLEXO "CONDOMÍNIO DOS PASSAROS"</u> - 3.1 - <u>O COMPLEXO</u> - o complexo "Condomínio dos Passaros" é um conjunto de oito condomínios, constituindo um único em relação aos direitos e obrigações - que envolvam áreas de lazer, serviços comuns, vigilância, segurança, instalações, equipamentos. As áreas, em número de oito e mais as destinadas à Prefeitura Municipal de Cabo Frio, estão devidamente caracterizadas nos títulos aquisitivos e correspondentes matrículas, constituindo, pois, sob tal prisma, unidades imobiliárias distintas. - 3.2 - <u>UNIDADES E FRAÇÕES</u> - é constituída, para efeito da constituição do condomínio, frações ideais correspondendo cada fração a uma unidade de destina</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 2</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(Ficha 02 continuação da ficha 01)</p> <p>destinação residencial ou não como - adiante especificado, o número de uni- dades e respectiva fração ideal em que se assenta o condomínio, é assim fixa- do na forma do projeto aprovado: <u>ÁREA</u> <u>1</u> - denominado "Condomínio Beija Flores" é constituído de 180 (cento e oitenta) unidades, correspondendo a cada qual a fração de 1/180 (um, cento e oitenta - avos); <u>ÁREA 2</u> - denominado "Condomí- nio dos Canários" é constituído de 222 (duzentas e vinte e duas) unidades, correspondendo a cada qual a fração de 1/222 (um, duzentos e vinte e dois - avos); <u>ÁREA 3</u> - denominado "Condomí- nio dos Colibris" é constituído de 115 (cento e quinze) unidades, correspon- dendo a cada qual a fração de 1/115 - (um, cento e quinze avos); <u>ÁREA 4</u> - denominado "Condomínio dos Curios" é - constituído de 229 (duzentos e vinte e nove) unidades, correspondendo a cada qual a fração de 1/229 (um, duzentos e vinte e nove avos); <u>ÁREA 5</u> - denomina- do "Condomínio dos Melros" é constitui- do de 218 (duzentas e dezoito) unida- des, correspondendo a cada qual a fra- ção de 1/218 (um, duzentos e dezoito - avos); <u>ÁREA 6</u> - denominado "Condomínio dos Sábias" é constituído de 204 (du- zentas e quatro) unidades, correspon- dendo a cada qual a fração de 1/240 - digo de 1/204 (um, duzentos e quatro - avos); <u>ÁREA A</u> - denominado "Condomí- nio das Rolinhas" é constituído de 262 (duzentas e sessenta e duas) unidades, correspondendo a cada qual a fração de 1/262 (um, duzentos e sessenta e dois avos); <u>ÁREA B</u> - denominado "Condomínio dos Bem-Te-Vis" é constituído de 263 - (duzentas e sessenta e três) unidades, correspondendo a cada qual a fração de 1/263 (um, duzentos e sessenta e três) avos. <u>UNIDADE DE SERVIDÃO</u> - a unidade designada pelo número 459 (quatrocentos e cinquenta e nove) situado na área 3ª não cabe fração, pois é gravado com - servidão para destinação de recepção - de reservatório superior de água. - <u>ÁREAS PRIVATIVAS</u> - a cada unidade cor- responde a fração ideal a qual cabe - área de uso privativo e exclusivo, co- mo caracterizado no Título III do Memo- rial, fixando a discriminação das fra- ções e áreas privativas, bem como, pro- jeto aprovado e instrumento de compra e venda. 3.3 - <u>ÁREAS DESTINADAS À PRE</u></p> | |

Continua no verso

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|---|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso da ficha 02 continuação)</p> <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO - integrando o complexo como conjunto urbanístico e em decorrência de legislação municipal, foram destinadas à Prefeitura Municipal de Cabo Frio, duas áreas distintas, conforme caracterização constante do Memorial e projeto aprovado.</p> <p>4 - DA PROPRIEDADE DO SOLO, FRAÇÕES E BENFEITORIAS - 4.1 - DO TERRENO - a cada adquirente cabe a fração ideal correspondente ao todo do imóvel em que se constitui o condomínio individualizado do complexo, conforme especificado no Título III (Denominação - Caracterização - Frações Ideais - áreas de Lazer) do Memorial. A cada fração ideal correspondente à unidade cabe, ainda, ao condômino, área de uso privativo e exclusivo caracterizado no referido Título III. Cabe, ainda, ao proprietário de fração toda e qualquer benfeitoria que vier a incorporar ao terreno a que corresponde a fração. A co-propriedade se projeta nas partes comuns e de lazer do condomínio a que corresponde a fração e na mesma porção desta.</p> <p>4.2 - COISAS COMUNS - são de propriedade comum de todos os condôminos dos oito condomínios, as instalações e serviços que a eles se juntam comuns como determinadamente, os muros que circundam o conjunto, as redes de captação e distribuição de água, de energia e quaisquer outros de interesse comum do complexo, inclusive os serviços de segurança do complexo em todas as suas instalações, equipamentos e pessoal.</p> <p>4.3 - DESTINAÇÃO - as unidades que compoem os diversos condomínios e, pois, o complexo, terao destinação residencial ou não, vedado, no entanto, a utilização em qualquer ramo de indústria ou médico hospitalar, subordinada a utilização, sempre, a legislação em vigor, e, determinadamente, a municipal.</p> <p>4.4 - DAS EDIFICAÇÕES - a edificação das benfeitorias nas unidades obedecerá às disposições contidas no Título VI do Memorial, e à legislação municipal aplicável. Não poderão ter área inferior a 60,00m² de construção levantadas em alvenaria, com telhas de barro, colonial ou francesa, vedado o uso de quaisquer outras coberturas, inclusive fibro cimento, bem como a simples existência de lage sem o respectivo telhado. As construções</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 3</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990

REGISTRO AUXILIAR
(De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|---|------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 03 continuação da ficha 02)</p> <p>levantadas deverão possuir sistema individualizado de esgotos com fossa séptica e sumidouro, vedado o lançamento in natura ou em redes que venham a ser construídas, futuramente e pelos condôminos, para escoamento de águas pluviais. As áreas de uso privativo e exclusivo só poderão ser circundadas por cercas vivas, proibida a vedação por muros ou semelhantes. Os muros de arrimo obedecerão ao disposto no referido Título do Memorial. As edificações não poderão ter mais de dois pavimentos, com o superior não excedente a 50% (cinquenta por cento) do inferior, com altura máxima de cumieira de 7,50m e afastamento em metragens mínimas de 1,00m nas laterais e fundos e 3,00m na frente. 4.5 - <u>ACAMPAMENTO</u> - É expressamente vedado a utilização da área a que corresponde a fração, para fins de acampamento, barracas ou assemelhados, bem como, a implantação de edificação pré-fabricada, qualquer que seja o material empregado. 4.6 - <u>UNIFICAÇÃO DAS FRAÇÕES</u> - Aos condôminos e facultada a unificação das frações ideais de que seja detentor para efeito de registro imobiliário, desde que sejam áreas contíguas e dentro do mesmo condomínio sendo certo que a unificação ditará a participação na concorrência das despesas comuns pelo total da fração resultante. 4.7 - <u>ANEXAÇÃO DE ÁREAS</u> - As áreas privativas e exclusivas que se situam nos limites externos dos oito condomínios poderão ter a elas anexadas, fisicamente, tão só para uso e gozo áreas limítrofes não integrantes do condomínio a que corresponde a fração, vale dizer, de titularidade condominial diversa. A anexação, no entanto, tão só para uso e gozo, se subordina à admissibilidade pelo título da área limítrofe para tal fim. A anexação impõe ao pretendente a obrigação de, a sua custa, promover a construção de muro na altura de 2,00m (dois metros) idêntico ao existente em toda a área anexada à área a que corresponde a fração de que seja titular o condômino, vedado o acesso à unidade, por qualquer forma, desde que não seja pelo condomínio de que é integrante e abrangido por esta convenção. 5. - <u>DOS ÔNUS E SERVIDÕES</u> - Todos os imóveis em que</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso -</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|---|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso de ficha 03 continuação)</p> <p>que são instituídos os oito condomínios, são foreiros como estabelecidos nos títulos acostados ao Memorial. In dependente de takkgravame e visando a manutenção do conjunto dos oito condomínios em um complexo urbanístico, pesam sobre todas as áreas de lazer, servidão da mesma natureza e recíprocas, valendo dizer são comuns, quanto a destinação, e todo o complexo gerando para todos os co-proprietários direitos e obrigações comuns. Sobre a unidade 459, localizada na área 3, pesa servidão destinada a permitir a construção de reservatório superior de distribuição de água. Sobre os terrenos que constituem as unidades confrontantes com áreas limítrofes aos oito condomínios, vale dizer os que se situam nos fundos, pesa servidão de passagem de tubulação de distribuição de água, como estabelecido no item 6.3 deste instrumento. 6 - DAS ÁREAS DE LAZER E SERVIÇOS - DESTINAÇÃO - 6.1 - DESCRIÇÃO -</p> <p>As áreas de lazer previstas nos projetos aprovados, são comuns a todo o complexo, vale dizer, a todos os condomínios que o compoem, seja por força de destinação, seja por força da instituição de servidão recíproca que sobre tais áreas ocorreu por via de instrumento público constante do Memorial. - As áreas de lazer assim caracterizadas quanto a extensão e o que nela se contém. ÁREA 1: medindo aproximadamente 4.376,24m², fazendo frente para a Estrada do Guriri na extensão de 62,90m; fundos na extensão de 31,00m, limitando com a unidade 130; lado direito com 97,00m e frente para a alameda 1; lado esquerdo com 91,00m, limitando com a área 2. Nesta área haverá duas quadras de voley em piso de terra. ÁREA 2: Possui duas áreas de lazer que mede aproximadamente 7.692,03m², separadas pela alameda 4. Meda a que se situa a direita, 20,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 4; fundos de 25,00m confrontando com a unidade 181; 65,00m pelo lado direito, confrontando com a área 1; 59,50m de frente para a alameda 4. Meda a área de lazer que se situa à esquerda, 76,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 4; 81,00m de fundos limitando com as unidades 235, 270,</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 4</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(Ficha 04 continuação da ficha 03)</p> <p>270, 346 e retorno da alameda 5; 59,50 pelo lado direito de frente para a alameda 4; 63,50m pelo lado esquerdo, limitando com a área 3. <u>Nestas áreas</u> haverá dois campos de futebol society em piso de terra. <u>ÁREA 3:</u> Possui duas áreas de lazer, medindo aproximadamente: 3.389,28m², separadas pela alameda 6. Mede a que se situa à direita, 20,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 6; fundos de 25,00m confrontando com a unidade 403; pelo lado direito mede 74,00m confrontando com a área 2; lado esquerdo de 68,00m de frente para a alameda 6. Mede a área de lazer que se situa à esquerda, 20,00m de frente para a Estrada do Guriri, a concordância de 7,85m com a alameda 6; fundos de 25,00m limitando com a unidade 460; 58,00m pelo lado direito de frente para a alameda 6; 62,00m pelo lado esquerdo limitando com a alameda de circulação urbanística. <u>Nestas áreas</u> caberá ao condomínio estabelecer a utilização de lazer. <u>ÁREA 4:</u> Possui duas áreas de lazer, medindo aproximadamente 7.204,64m², separadas pela alameda 8, medindo a que se situa à direita, 83,00m de frente para a Estrada do Guriri e concordância de 5,20m com a alameda 8; fundos de 81,00m limitando com as unidades: 519, 576, 607 e retorno da alameda 7; lado direito com 83,50m com frente para a alameda de circulação urbanística; lado esquerdo com 50,00m de frente para a alameda 8. Medindo a área que se situa à esquerda, 20,00m de frente para a Estrada do Guriri, a concordância de 10,00m com a alameda 8; fundos de 25,00m limitando com a unidade 691; lado direito com 56,50m com frente para a alameda 8; lado esquerdo com 54,00m confrontando com a área 5. <u>Nestas áreas</u> haverá uma quadra de squash e uma de skate, ambas de cimento. <u>ÁREA 5:</u> Possui duas áreas de lazer, medindo aproximadamente 6.545,78m², separadas pela alameda 9: Mede a que se situa à direita, 23,50m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 5,20m com a alameda 9; fundos de 25,00m limitando com a unidade 748; lado direito com 68,00m confrontando com a área 4; lado esquerdo com 56,00m de frente para a alameda 9,</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p> | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|---|------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS |
| | | <p>(verso da ficha 04 continuação)</p> <p>9 medindo a área que se situa à esquerda, 80,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 10,00m com a alameda 9; fundos de 81,00m limitando com as unidades 804, 827, 912 e retorno da alameda 10; lado direito com 71,00m de frente para a alameda 9; lado esquerdo com 45,00m confrontando com a área 6. Nestas áreas haverá um local de recreação constituído de área coberta com 80,00m². <u>ÁREA 6:</u> Possui duas áreas de lazer medindo aproximadamente 6.554,20m², separada pela alameda 12, medindo a que se situa à direita 83,50m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 5,20m com a alameda 12; fundos de 81,00m confrontando com as unidades 966, 1.017, 1.034 e retorno da alameda 11; 81,00m pelo lado direito confrontando com a área 5; lado esquerdo com 44,00m de frente para a alameda 12. Medindo a área que se situa à esquerda, 20,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 10,00m com a alameda 12; fundos de 25,00m limitando com a unidade 1.119; lado direito com 48,00m de frente para a alameda 12; lado esquerdo com 49,00m confrontando com a área "C" destinada à Prefeitura Municipal de Cabo Frio. <u>Nestas áreas</u> haverá duas piscinas sendo uma para adultos e outra para crianças, um alojamento, sauna elétrica em compartimentos seco e a vapor. <u>ÁREA "A":</u> Possui duas áreas de lazer, com aproximadamente 8.589,00m², separadas pela alameda 5, medindo a que se situa à direita, 19,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 5; fundos de 25,00m confrontando com a unidade 315; lado direito com 66,00m, limitando com a área "B"; lado esquerdo com 57,00m com frente para a Alameda 5. Medindo a área que se situa à esquerda, 127,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 5; fundos de 130,00m, limitando com as unidades 356, 398, 440, 484 e retorno das alamedas 6 e 7; lado direito com 50,00m de frente para a alameda 5; lado esquerdo com 55,00m limitando com área destinada ao alargamento do Caminho de Búzios. <u>Nestas áreas</u> haverá duas quadras de voley em piso de terra, uma quadra de squash e outra de skate, ambas de ci</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 05 -</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-

REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|--|------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 05 continuação da ficha 04)</p> <p>cimento, um alojamento e um local de recreação constituído da área coberta de 80,00m². <u>ÁREA "B"</u>: Possui duas áreas de lazer, medindo aproximadamente 7.492,00m², separadas pela alameda 4, medindo a que se situa à direita, 115,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 4; fundos de 117,00m limitando com as unidades 92, 138, 184, 229 e retorno das alamedas 2 e 3; lado direito com 58,00m limitando com terreno da incorporadora, área "C"; lado esquerdo com 55,00m de frente para a alameda 4. Medindo a que se situa à esquerda 20,00m de frente para a Estrada do Guriri, e concordância de 7,85m com a alameda 4; fundos de 25,00m limitando com a unidade 246; lado direito de 41,00m com frente para a alameda 4; lado esquerdo de 40,00m confrontando com a área "A". <u>Nestas áreas haverá dois campos de futebol society em terra, duas piscinas sendo uma para adultos e outra para crianças, sauna elétrica em compartimento seco e a vapor.</u></p> <p>5.2 - IMPLEMENTAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER Na forma do que estabelece o Título VII do Memorial, cabe à incorporadora a implementação das áreas de lazer tal qual acima descrito, cabendo ao condomínio por sua administração e assembleia, a deliberação quanto à implantação, instalação e equipamento, para as diversas instalações nas referidas áreas, conforme previsto no Título VIII do Memorial.</p> <p>6.3 - INSTALAÇÕES GERAIS - Os condomínios possuirão rede de abastecimento de água, sendo a captação feita por meio de poços e bombeamento para reservatório superior a ser instalado na área designada pela unidade 459, da área 3. A rede de abastecimento, em sua parte superior, correrá junto ao muro divisorio para o que é instituída servidão de passagem nas unidades 51, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 115, 116 e 180, da área 1; 234, 327, 328 e 402, da área 2; 518, da área 3; 575, 668, 669 e 747, da área 4; 803, 889, 890 e 965, da área 5; 1.016, 1.097, 1.096, e 1.169, da área 6; 31, 61, 91, 137, 183 e 228, da área "B"; 290, 314, 355, 397, 439, 483 e 525, da área "A". Toda a rede de captação e bastecimento de água para os diversos condomínios, obedecerão ao pro-</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso -</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS |
| | | <p>(verso da ficha 05 continuação)</p> <p>projeto elaborado de acordo com as normas da CEDAE por intermédio da incorporadora, cabendo o custo total das despesas de execução, aos condôminos na proporção da sua participação no complexo, vale dizer, 1/1.693 (um, um mil seiscentos e noventa e três avos). Da mesma forma, a rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública será de responsabilidade da empresa concessionária ou da empresa por ela indicada, cabendo o pagamento do custo de execução, aos condôminos dos oito condomínios, na proporção acima indicada. As redes de serviços telefônicos, coleta de lixo, ou quaisquer outras serão objeto de deliberação da administração e assembleias.</p> <p>6.4 - SISTEMA DE SEGURANÇA - Em cada uma das entradas dos condomínios será instalada uma portaria, cuja execução caberá à incorporadora bem como, dois alojamentos para vigias, também e seu cargo.</p> <p>6.5 - ESGOTOS - Os esgotos sanitários serão coletados, individualmente, pelas diversas unidades, sendo obrigatória a instalação de fossas sépticas em todas elas, vedado o lançamento in natura, a não ser após o tratamento ou em redes de águas pluviais que venham a ser instaladas.</p> <p>6.6 - CALCEAMENTO - Todas as alamedas de circulação, serão calçadas em bloquet, asfalto ou paralelepípedo a escolha e por conta da incorporadora.</p> <p>7 - DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E SERVIÇOS COMUNS DO COMPLEXO - 7.1 - DA RESPONSABILIDADE - Tendo em vista que o uso adequado, a conservação, manutenção, limpeza e vigilância das áreas e logradouros, das instalações e serviços, são de primordial interesse de todos os condôminos, estes, e seus familiares, empregados, prepostos, convidados ou quaisquer outras que por título venham a residir ou transitar pelo local, ficam obrigados a cumprir, fazer cumprir e a respeitar as disposições contidas nesta Convenção.</p> <p>7.2 - OCUPANTES - Os ocupantes a qualquer título que não sejam proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das frações e respectivas benfeitorias, não terão qualquer responsabilidade perante o Condomínio Geral, ficando os respectivos condôminos responsáveis pelas eventuais infrações por eles cometidas em</p> <p style="text-align: right;">Continua ficha 06</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-



REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|---|------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 06 continuação da ficha 05)</p> <p>em relação a esta disposição. 7.3 - <u>DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS</u> - São direitos do condômino de cada condomínio em relação ao condomínio da que decorre a propriedade e ao complexo: - a) usar, gozar e dispor das áreas comuns gerais, suas benfeitorias e serviços e sobre elas exercer os direitos assegurados em lei e à presente Convenção; b) participar das atividades esportivas, sociais e recreativas a serem desenvolvidas nos locais a isto destinados, extendendo-se a prerrogativa a dependentes e convidados, conforme norma específica estabelecida no regimento e nesta Convenção; c) trazer convidados para frequentar áreas comuns gerais respeitadas as determinações desta cláusula, responsabilizando-se por infrações e danos por eles cometidas às coisas comuns ou não; d) apresentar sugestões aos síndicos, administradores, sub-síndicos ou ao Conselho Consultivo, visando o melhor aproveitamento e utilização das áreas e serviços comuns, e sugerindo programas esportivas, sociais, artísticas e culturais; e) alterar, modificar, acrescentar, demolir ou substituir a sua unidade autônoma, desde que obedeça as normas administrativas e a esta Convenção, bem como as disposições contidas no Memorial. 7.4 - <u>DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS</u> - São deveres dos condôminos constituindo a não observância, infração sujeita às penalidades previstas na legislação em vigor e nesta Convenção; a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a fiel observância do disposto nesta Convenção e na legislação em vigor; b) concorrer, qual quer que seja a sua natureza e na proporção fixada para a sua unidade e correspondente à fração ou a soma das frações de que seja detentor ou com o acréscimo previsto para o caso de anexação de área limítrofe com o número para as despesas de implantação, manutenção, conservação, reparos, funcionamento, limpeza, segurança e vigilância das partes e serviços comuns, de suas benfeitorias, maquinárias; c) suportar, na mesma proporção, os onus que estiverem ou ficarem sujeitas as áreas previstas digo áreas privativas e comuns, isoladamente ou em seu con-</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p> | | C |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso da ficha 06 continuação)</p> <p>conjunto; d) zelar, pelo asseio e higiene do uso das áreas comuns, lançando lixo no local próprio; e) obedecer as normas de utilização e horário estabelecido para uso da área de lazer e partes comuns; f) não utilizar ou ocupar os empregados do condomínio para seus serviços particulares; g) não utilizar-se de sua unidade para fins que tornem ilícitas ou atentatórios a moral ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao conjunto ou incômodo aos demais condôminos ou ocupantes das unidades; h) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as vias públicas, vias de acesso de uso comum ou área ou pátio interno; i) colocar lixo e detritos no local próprio, sendo expressamente proibido colocar material incombustível tal como tijolos, pedras, areia, pedaços de ferro, vidros, latas, etc., que deverão ser entregues ao zelador do conjunto; j) não estender roupas ou tapetes nas paredes, portas ou janelas externas da unidade ou em lugar de uso comum dos condôminos; l) não usar rádio, vitrolas, auto-falantes ou qualquer instrumento musical, em volume tal que prejudique o sossego, no horário de silêncio ao compreendido entre 22 horas e 7 horas; m) não colocar nem permitir que se coloquem na fachada ou nas janelas, placas, cartazes, inscrições, anúncios ou quaisquer letreiros de publicidade, o que somente será permitido na hipótese de venda ou locação da respectiva unidade; n) não colocar nem deixar que se coloque nas partes comuns do conjunto quaisquer objetos, sejam de que natureza forem; o) não utilizar os funcionários dos condomínios no horário de expediente para serviços particulares; p) não manter nem guardar em sua unidade autônoma ou partes comuns do condomínio, animais que não sejam tipicamente domésticos e que não interfiram no uso dos demais condôminos das partes comuns, assim como substâncias perigosas à segurança do conjunto, tais como: inflamáveis, explosivos, ácidos, etc.; q) não alienar, alugar, ceder ou emprestar sua unidade autônoma para clubes de jogos, entidades carnavalescas, escolas de dança, música,</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 07 -</p> | |

J

20

30

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(Ficha 07 continuação da ficha 06)</p> <p>música, judô ou caratê, boites ou outras organizações similares, inclusive as de caráter político ou religiosos; - r) zelar e fazer zelar pelo patrimônio comum e responder pelos prejuízos ao mesmo causado; s) comunicar imediatamente ao Síndico ou administrador a ocorrência de moléstias contagiosas em sua unidade, para que sejam as devidas medidas sanitárias; t) não alienar, alugar, ceder ou emprestar sua unidade autônoma, sem dar ciência ao interessado quanto aos termos desta Convenção e do Regimento Interno; u) prestigiar e acatar e fazer acatar as decisões das assembleias, e os princípios convencionais e de ordem administrativas; - v) pagar, nos prazos fixados, as taxas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, assim como as multas que lhe forem impostas; x) comunicar em caso de mudança, seu novo endereço ao Síndico ou administrador; z) a conservação de cada unidade autônoma cabe, exclusivamente, ao seu proprietário, que fará à sua custa os consertos e reparos que se tornarem necessários, nas instalações internas de luz e água até as linhas-tronco; § 1º - quando o defeito ou estrago ocorrer nas linhas-tronco e não for causado por unidade autônoma, as despesas correrão por conta do condomínio. 8 - <u>DA UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS</u> - 8.1 - A utilização das áreas comuns e de lazer será objeto, supletivamente, de regimento próprio com a observância do que se contém nesta Convenção sendo que para tal utilização poderá ser imposto o uso de cartão de identificação fornecido pela administração. 8.2 - A frequência de convidados em partes comuns e de lazer fica subordinada ao acompanhamento do condômino ou dependente. 8.3 - A prática de atividades esportivas deverá obedecer ao horário fixado para as diversas atividades, devendo ser feita reserva junto a administração ou síndico, quando o local puder ser utilizado por mais de um grupo, como no caso de futebol e voley. 8.4 - A utilização dos campos esportivos fora dos horários estabelecidos, fica subordinada à consulta à administração, ao Síndico ou sub-síndico competente, que tendo em vista a conveniência e disponibilidade autori-</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso -</p> | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ANO: 1990

LIVRO N.º 3

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|---|------|------------------------------|---|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | |
| | | | <p>(verso da ficha 07 continuação)</p> <p>autorizará ou não a solicitação. 8.5- Ma hipótese de torneio ou práticas es- portivas de que venham a participar - grupos não constituídos de condomínios residentes no complexo, a programação deverá ser comunicada, para a necessa- ria autorização pela administração, ao síndico ou sub-síndico competente, com o prazo mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência. 8.6 - A idade para a - frequência aos locais comuns destina- dos ao lazer e determinadamente espor- tes, piscinas e saunas, serão fixadas pela administração e de acordo com a - natureza de cada qual. 8.7 - O mate- rial esportivo que for de propriedade do complexo só será entregue a condômi- no ou a quem este indicar, assumindo a responsabilidade pela devolução ou re- paração do dano, o requisitante-condô- mino. 9 - <u>DA ADMINISTRAÇÃO DO COMPLE-</u> <u>XO:</u> 9.1. - O condomínio geral em que se constitui o complexo urbanístico - dos oito condomínios, será representado e administrado por um síndico-geral, - pessoa física residente ou não no lo- cal ou pessoa jurídica, eleito pela As- sembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, passível de reeleição. 9.2 - No caso do síndico ser pessoa jurídica, a esta também caberá a administração do complexo. 9.3 - Cada condomínio que - constitui o complexo terá um sub-síndi- co, aos quais competirá além das atri- buições adiante fixadas, auxiliar o Sí- ndico-Geral em relação a cada um desses condomínios. 9.4 - Dentre os oito sub- síndicos será escolhido um grupo de - cinco, que constituirão o Conselho Con- sultivo do Complexo, cabendo aos outros três, as funções de sub-síndico-geral, sub-síndico-administrativo e sub-síndi- co-financeiro. 9.5 - O síndico, sub- síndicos e o Conselho Consultivo serão eleitos e empossados pela mesma assem- bléia que os eleger e na mesma oportu- nidade. 9.6 - São atribuições especí- ficas do Síndico, além das mencionadas em lei: a) representar ativa e passi- vamente o Complexo em seu conjunto e - os condomínios, em Juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas ou - jurídicas, repartições públicas, empre- sas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, estabelecimentos bancários abrindo, movimentando e encer-</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 08</p> |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990

REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|--|------------------------|------------|
| | | <p>(Fihc nº08 continuação da ficha 07)</p> <p>encerrando contas; b) ordenar a efetivação de quaisquer despesas de interesse do complexo até o limite de duas mil R\$'s; e acima de tal limite após ouvido o Conselho Consultivo; c) mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto, de caráter urgente, em dependências ou instalações do Complexo, eventual ou acidentalmente danificados, independentes de consulta ao Conselho Consultivo ou à Assembleia Geral, desde que a peculiaridade da medida não possibilite tal consulta prévia; d) nomear, contratar, fiscalizar e demitir empregados, quando julgar conveniente; e) advertir verbalmente ou por escrito qualquer condômino acusado de infração às disposições desta Convenção e do Regimento; f) cobrar, receber amigável ou judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, cotas extras, bem como multas e juros de mora, correção monetária, podendo para tanto constituir advogados em nome do condomínio; g) tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos da lei e desta Convenção, forem cabíveis; h) manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do complexo, dando-lhes o devido destino; i) efetuar o seguro total ou parcial das áreas comuns do Complexo; j) convocar as Assembleias Gerais, submetendo o orçamento anual à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, a ela prestando contas anualmente; l) administrar as áreas comuns e de lazer e os serviços, no que tange à sua conservação, vigilância, utilização, funcionamento e segurança, baixando normas e instruções a respeito; m) interpretar e resolver os casos omissos desta Convenção e disposições gerais aplicáveis; n) exercer as demais atribuições do seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, a observância das disposições contidas em todos os instrumentos constantes do Memorial de Incorporação, bem como, as deliberações das Assembleias Gerais. 9.7 - - Além das atribuições previstas anteriormente, será também da competência do Síndico do Complexo, complementar a administração dos logradouros públicos e das instalações dos serviços públicos e o funcionamento destes últimos.</p> <p style="text-align: center;">Continua no verso -</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|---|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso da ficha 08 continuação)</p> <p>Últimos, zelando pela conservação, vigilância e limpeza dos mesmos, e mandando executar ou tomando providências para tanto pelas entidades encarregadas, desde que tais entidades se omitam nas providências e as medidas não conflitem ou infriam as determinações regulamentares e normas em vigor. 9.8 - O Síndico deverá dispor dos seguintes elementos que serão obrigatoriamente transferidos aos sucessores: a) livro de registro de moradores; b) livro de atas; livro de presença nas Assembleias Gerais; d) livro de registro de empregados; e) livro caixa; f) arquivo dos documentos de propriedade dos condôminos e do complexo; g) outros que as atividades e a administração aconselhar; 9.9 - As funções administrativas poderão ser delegadas pelo síndico, a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, mediante aprovação da Assembleia Geral. 9.10 - As decisões do síndico estão sujeitas a recurso para a Assembleia, quando de reunião ou pelo interessado convocada. 9.11 - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá o encargo o Sub-Síndico-Geral, cabendo a este convocar dentro de vinte dias, a assembleia geral para a eleição de novo síndico, que exercerá o encargo até a primeira assembleia geral ordinária que houver, isto se a definitividade de escolha não vier a ser deliberada nessa assembleia. 9.12 - Os sub-síndicos terão como encargos específicos, além daqueles de assessorar o Síndico ou substituí-lo, em seus eventuais impedimentos, as seguintes atribuições: I - Será da competência do Sub-síndico financeiro: a) acompanhar e fiscalizar a gestão financeira; b) ter sob sua responsabilidade os livros do condomínio; c) analisar e dar parecer sobre os balancetes e balanços; d) providenciar a elaboração das propostas orçamentárias anuais; e) controlar os pagamentos das cotas do condomínio, tomando as medidas necessárias, inclusive judiciais, ouvido o Síndico, para cobrança das parcelas em atraso; f) sugerir ao Síndico a cobrança e a dispensa de multas nesta última hipótese ouvida a Assembleia Geral, para os pagamentos das cotas feitas com atraso; g) sugerir ao Síndico a contratação e demissão de</p> <p style="text-align: center;">Continua na ficha 09</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990.



REGISTRO AUXILIAR
(De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEN | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|-----------------|------|---|------------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 09 continuação da ficha 08)</p> <p>de empregados a serviço do complexo;- h) fiscalizar o uso e a vigilância - das áreas comuns, dos logradouros in- ternos e das instalações de serviços - públicos; i) propor ao Síndico a com- pra de materiais indispensáveis para a manutenção, asseio e higiene das áreas comuns, dos logradouros internos e das instalações de serviços públicos; j)- sugerir ao Síndico a execução dos ser- viços de manutenção e conservação das citadas áreas e das instalações de ser- viços públicos e de reparos que se fi- zerem necessários nas mesmas áreas, lo- gradouros internos e instalações de - serviços públicos. II - Será da compo- sência do Sub-Síndico Administrativo: a) superintender as diversas ativida- des concernentes às áreas comuns e de lazer; b) marcar data e horário para a realização de práticas esportivas ou outras atividades de caráter social, - cultural e artístico e para a utiliza- ção das referidas áreas comuns e de la- zer, em especial os campos esportivos; c) autorizar ou não a realização de - quaisquer eventos fora do horário esta- belecido para o uso normal das áreas - comuns e de lazer; d) sugerir e, quan- do for o caso, executar medidas visan- do o melhor aproveitamento das áreas - comuns e de lazer; e) advertir os con- domínios pelo uso inadequado das cita- das áreas comuns e de lazer, propondo ao Síndico eventual imposição de pena- lidades; f) decidir, juntamente com o Síndico, sobre o arrendamento dos ba- res, restaurantes e assemelhados, even- tualmente, localizados nas áreas co- muns, estipulando as normas de concor- rência, o prazo de locação e o quanto a ser pago de aluguel, bem como a for- ma de utilização e o horário de funcio- namento dos mesmos. 9.13 - O Síndico e os Sub-Síndicos poderão em suas ges- tões, por conveniência administrativa redistribuir as funções dos Sub-Síndi- cos. 9.14 - O Síndico e os Sub-Síndi- cos poderão ser remunerados, sendo a - sua remuneração fixada pela Assembleia Geral que os eleger. 9.15 - Será de - competência do Conselho Consultivo: a) assessorar o Síndico e os Sub-Síndicos e fiscalizar sua atuação na solução - dos problemas que digam respeito ao con- domínio; b) autorizar o Síndico a rea- lizar despesas que excedam o limite de 2.000 (duas mil) BTN's; c) emitir pa-</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO.

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|---|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso da ficha 09 continuação)</p> <p>parecer sobre as contas do Síndico, - conferindo-as e opinando pela sua aprovação ou rejeição; d) sugerir medidas que venham a facilitar o trabalho do Síndico e dos Sub-Síndicos. 10 - DA ASSEMBLÉIA DOS CONDÔMINOS - 10.1 - Será realizada anualmente, na segunda quinzena de março, uma Assembleia Geral Ordinária do complexo, convocada pelo Síndico, soberana para resolver todo e qualquer assunto que interesse ao condomínio e que tratará obrigatoriamente de: a) fixar o orçamento do ano em início e aprovar as contas do ano anterior; b) quando devido eleger o Síndico, os Sub-Síndicos e o Conselho Consultivo; c) decidir sobre as matérias de interesse geral, inscritas na ordem do dia. 10.2 - A Assembleia Geral reunir-se-á extraordinariamente sempre que for convocada pelo Síndico ou por condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) dos votos totais de cada condomínio que integra o complexo, quites com relação às despesas do condomínio e será instalada e realizada, em primeira convocação, com a presença, no mínimo de metade dos condôminos, observando o mesmo critério estabelecido acima, e, em segunda convocação, com qualquer número, hipótese em que se realizará uma hora após a determinada para a primeira. 10.3 - As Assembleias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, serão convocadas mediante circular assinada por quem de direito, afixada em local visível por todos e enviada por carta registrada ou sob protocolo à cada condômino, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para sua realização, e só tratará dos assuntos mencionados na convocação, a qual também indicará o dia, hora e local de sua realização. 10.4 - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um condômino de livre escolha do Presidente. 10.5 - As despesas com a realização da Assembleia Geral serão lançadas como despesas normais de condomínio, excetuadas as relativas às Assembleias convocadas para aprevisação de recurso dos condôminos, em que sejam desprovidos os recursos por eles apresentados, cujas despesas correrão por conta dos condôminos.</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 10</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-

REGISTRO AUXILIAR
(De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|--|------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 10 continuação da ficha 09)</p> <p>condôminos recorrentes vencidos. 10.6- As decisões, ressalvados os casos de "quorum" especial, serão tomadas por maioria simples de votos presentes (maioria mais um), considerados, tão somente, os condôminos quites com relação às despesas do condomínio. 10.7 - As deliberações da Assembleia Geral obrigam, também, aos condôminos que não comparecerem às reuniões, ainda que ausentes do seu domicílio. 10.8 - As decisões referentes a modificações da presente Convenção só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos totais do complexo, inclusive os não quites com as despesas de condomínio, sendo que as modificações de destinação, respeitadas as servidões existentes, das áreas comuns e de lazer ou de funcionamento dos serviços públicos só serão consideradas aprovadas com a concordância de 3/4 (três quartos) dos votos totais do complexo. 10.9 - As decisões das Assembleias Gerais constarão de atas, lavradas em livros próprios, pelo mesmo Secretário da mesa que dirigir a reunião, cujas folhas serão rubricadas pelo Síndico, devendo as atas serem assinadas por todos os componentes da mesa e pelo condômino que presidir a reunião, delas remetendo o Síndico, nos oito dias subsequentes, cópias a todos os condôminos por carta registrada ou protocolo. 10.10. Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes gerais e bastantes, para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações, inerentes à participação de uma Assembleia Geral, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Presidente da Assembleia antes de iniciada a reunião. 10.11 - Nas Assembleias Gerais do complexo os condôminos, proprietários ou titulares de direitos aquisitivos, terão direito a tantos votos quanto sejam as unidades de que sejam detentores. 10.12 - A Assembleia Geral referida na presente Convenção, se constitui de todas as unidades que compõem o complexo "Condomínio dos Passaros" ou seja, 1.693 (um mil seiscentos e noventa e três) unidades correspondendo assim, ao mesmo número de votos e votantes, bem como</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso.</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS |
| | | <p>(verso da ficha 10 continuação)</p> <p>como denominador base para o estabelecimento de concorrência de despesa, - sem prejuízo do critério para o caso - de anexação de área. 10.13 - Ressalva da hipótese de modificação da Convenção prevista anteriormente, os condôminos em atraso no pagamento das cotas do condomínio, bem como, daquelas previstas em relação às despesas comuns de - implantação dos serviços de água e - energia constantes do Título VIII do Memorial, e multas que hajam sido impostas, não poderão tomar parte nas liberações sendo considerados nulos para todos os efeitos os votos assim tomados. 10.14 - Se uma unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, mediante mandato especial, para representar as demais nas Assembleias. 10.15 - Se o Síndico não convocar a tempo a Assembleia Geral Ordinária ou se qualquer Assembleia não se reunir para exercer os poderes que lhe competem, cabe a qualquer condômino promover em Juízo a pretensão para tal realização. 11 - <u>LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E VIGILÂNCIA DO COMPLEXO</u> - 11.1 - A conservação digo a conservação do complexo, incluindo as áreas comuns e de lazer, logradouros e instalações de serviços públicos será realizada na conformidade do disposto nesta cláusula, através de empresa e/ou empregados especializados, especialmente contratados para tais atividades. 11.2 - Os trabalhos de conservação das áreas comuns e de lazer, compreenderão: a) limpeza; b) varreduras; c) poda de grama; d) coleta de lixo; e) pequenos reparos necessários; 11.3 - Além dos mencionados no item 11.2, os trabalhos de conservação das áreas comuns de lazer, compreenderão: a) limpeza dos campos esportivos; b) limpeza, troca de água das piscinas; c) manutenção dos equipamentos comuns e de tudo mais que pertençam as áreas comuns e de lazer. - 11.4 - Os trabalhos de conservação e manutenção dos logradouros e das instalações de serviços públicos, especialmente da rede de água, compreenderão: - a) limpeza, varredura e poda e rega de gramados dos logradouros; b) reparos, consertos e manutenção dos logradouros, das redes de distribuição de água e - captação das redes de energia elétrica e iluminação. 11.5 - É direito e dever</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 11</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(Ficha 11 continuação da ficha 10)</p> <p>dever de cada condômino fiscalizar a - limpeza, conservação e manutenção do - complexo, levando ao respectivo Síndi- co as reclamações e sugestões a respei- to. 11.6 - A vigilância dos logradou- ros, das áreas comuns e de lazer e das instalações de serviços públicos será exercida por guardas especialmente con- tratados pelo complexo, que atuarão em sistema de revezamento, durante 24 - (vinte e quatro) horas por dia. 11.7- Os guardas durante seus turnos se man- terão devidamente uniformizados e em - permanente ronda pelos locais, especial- mente os indicados pelo síndico. 12 - DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO E MULTAS - 12.1 - Cada condômino, independentemen- te de ter ou não construído na unidade da qual é proprietário ou titular de - direito aquisitivo de fração ideal do mesmo, concorrerá, com a cota que lhe couber, na forma prevista na presente cláusula, para as despesas normais ou extraordinárias do condomínio, sendo - que estas contribuições serão devidas a partir de sua instituição. 12.2 - - As cotas normais do condomínio serão - determinadas com base no orçamento fi- xado para o exercício, sendo pagas até o quinto dia do mês a que corresponde- rem as cotas extraordinárias de condo- mpinio serão liquidadas na data de seu vencimento, constando do aviso compe- tente, por carta registrada ou sob pro- tocolo, pelo Síndico ou pela Adminis- tradora. 12.3 - Consideram-se despe- sas do complexo: a) salários e grati- ficações de seus empregados, síndicos e Sub-Síndicos, se fixados, e demais - encargos sociais que incidirem sobre a folha de pagamento do complexo; b) as despesas realizadas com a conservação, manutenção, limpeza e reparos dos lo- gradouros; c) o consumo de água, luz e força nos logradouros, áreas comuns e de lazer e e das instalações de servi- ços e as despesas de reparos e substi- tuições de máquinas, motores, equipa- mentos e instalações de propriedade do complexo; d) a taxa de administração cobrada pela Administradora; e) qual- quer outra despesa de interesse do com- plexo ou que se relacione com bens de sua propriedade; f) os impostos, ta- xas e tarifas, que incidirem sobre as áreas comuns e de lazer. 12.4 - As des</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p> | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso da ficha 11 continuação)</p> <p>despesas relativas a conservação, manutenção e limpeza dos logradouros e das instalações de serviços, incluindo redes de água, energia elétrica, iluminação e coleta de lixo, deixarão de ser despesas do complexo, a medida em que o Município, diretamente ou através de concessionárias de serviços públicos, assumam tais serviços, passando a cobrar dos usuários os impostos e taxas e tarifas devidas pelos serviços prestados. 12.5 - Deixarão de ser consideradas despesas do condomínio, passando a correr por conta do condômino responsável, quando causados por condômino, seu inquilino, visitante, empregado ou preposto: a) as despesas, de remoção e armazenamento de coisas e objetos depositados nos logradouros e áreas comuns e de lazer; b) as despesas de reparos de danos causados aos logradouros e áreas comuns e de lazer e instalações de serviços públicos. 12.6 - Fica criado o Fundo de Reserva, no complexo, que será constituído pelas seguintes parcelas: a) 10% (dez por cento) sobre o orçamento anual do condomínio; b) 20% (vinte por cento) do saldo orçamentário de cada exercício; c) os juros moratórios e as multas cobradas dos condôminos em favor do condomínio. 12.7 - O Fundo de Reserva, que será aplicado em títulos mobiliários de liquidez imediata, que vençam juros e correção monetária, não excederá, o montante de receitas de cotas normais de condomínio, sendo o saldo eventual lançado no mês seguinte como receita normal do condomínio. 12.8 - A fixação da cota parte do rateio das despesas mencionadas na presente cláusula será feita com base na proporcionalidade das frações de que seja detentor o condômino sendo certo que no caso de anexação de área limítrofe e prevista no item 4.7, o condômino concorrerá com o dobro de sua participação nas despesas a título e cota extra. 12.9 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, tornará o condômino infrator passível de advertência, por escrito, pelo Síndico, a qual, se não atendida no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 100 (cem) BTN's ou valor que a substituir, multa esta que será homologada -</p> <p style="text-align: center;">Continua na ficha 12</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LIVRO N.º 3

ANO: 1990

REGISTRO AUXILIAR
(De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|--|------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 12 continuação da ficha 11)</p> <p>homologada pela Assembléia Geral ou - por ela tornada sem efeito, na hipóte- se de provimento de recurso interposto pelo condômino interessado. 12.10 - - Na hipótese de reincidência genérica - ou específica, a multa prevista no item anterior será aumentada de 50% (cin - quenta por cento) por ocasião de cada nove infração ou para cada mês na hipó- tese de permanência. 12.11 - O Condo- mino que liquidar a sua cota normal de condomínio até a data fixada para o - seu vencimento gozará de redução de 10% (dez por cento) sobre o total devido.- 12.12 - No caso, porém, de as cotas, - normais ou extraordinárias, não serem quitadas até 5 (cinco) dias após a da- ta fixada para seu pagamento, ficará o condômino inadimplente sujeito à multa de 20% (vinte por cento) e a juros de mora de 1% (um por cento) por mês, ou fração, de atraso e na hipótese de a - mora se estender por prazo superior a 30 (trinta) dias, o débito será corri- gido monetariamente com base na varia- ção das BTN's, ou índice que as substi- tua, tomando-se como índice básico o do mês em que se efetivar o pagamento. 12.13 - Todas as atribuições, juros, - multas e quaisquer outras receitas do complexo, serão depositadas e mantidas em estabelecimentos bancários escolhi- dos pela Assembléia Geral, em conta - vinculada que será movimentada pelo - Síndico ou por quem ele venha a desig- nar, mantida a sua responsabilidade. - 12.14 - Pelos créditos do complexo pe- rante cada condômino, neles compreendi- das cotas normais e extraordinárias, - juros e multas, responderão os direi- tos que o condômino detiver sobre as - unidades ou frações ideais de unidades de que seja titular e sobre as acessões a eles ediccionadas, estejam elas con- cluídas ou não. 12.15 - Para a cobran- ça de tais créditos será adotado o pro- cesso de execução previsto no livro II do Código de Processo Civil, valendo o presente instrumento como título execu- tivo e extrajudicial, líquido, certo e exigível, nos exatos termos dos arts.- 585, IV e 586 do mesmo Código. 12.16- Nos termos do art. 275, II, e, do Codi- go de Processo Civil, disporá, ainda, o condomínio do procedimento sumarissi- mo para a cobrança de tais créditos, - Continua no verso - -</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
|---|------|--|--------------------------------------|
| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |
| | | <p>(verso da ficha 12 continuação)</p> <p>créditos, valendo como provas, para - efeitos do art. 276 do mesmo Código, o presente instrumento, a ata da Assem- bléia Geral que estipular a cota nor- mal ou aprovar a cota extraordinária e o aviso de cobrança das cotas, inclui- das, juros e multas, ou os documentos correspondentes à imposição de multas por infringência da presente Conven- ção. 13 - <u>DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSI- TÓRIAS</u> - 13.1 - A tolerância, por - qualquer dos contratantes, quando a al- guma demora, atraso ou omissão de ou- tra parte no cumprimento de qualquer - das obrigações ajustadas neste instru- mento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna das cominações dele constan- tes, não acarretará o cancelamento das penalidades nem dos poderes ora confe- ridos, podendo ser aplicados aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. 13.2 - Fica en- tendido que a ocorrência de uma ou - mais hipóteses previstas no item 13.1, ainda que com a repetição não implica- rá em precedente, novação ou modifica- ção de qualquer disposições desta Con- venção, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor como se nenhum favor houvesse ocorrido. 13.3 - A eventual concessão de algum direito especial à determinado condômino, será sempre a - título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo. 13.4 - As chaves - das dependências das áreas de lazer, de destinadas a prática esportivas e das casas de máquinas e demais instalações de serviços, ficarão sempre em poder - dos empregados designados pelo Síndico ou Sub-Síndicos do complexo que passa- rão aos seus sucessores, quando deixa- rem suas funções, sendo vedada a perma- nência desses chaves em mãos de tercei- ros, devendo sempre existir nas depen- dências da administração duplicatas - das mesmas para uso em caso de urgen- cia. 13.5 - O Síndico indicará quais os empregados que poderão residir em dependências de propriedade do condomí- nio, em alojamentos à isso destinados, os quais deverão ser conservados em per- feitas condições de higiene por pes- soas estranhas digo higiene e assgio - a ser inspecionado mensalmente, não po- dendo ser habitados por pessoas estra- nhas à família dos empregados. 13.6 -</p> <p style="text-align: right;">Continua na ficha 13</p> | |

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990.-



REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015)

| N.º DE ORDEM | DATA | REGISTRO | REF. NOS DEMAIS LIVROS | AVERBAÇÕES |
|--------------|------|--|------------------------|------------|
| | | <p>(Ficha 13 continuação da ficha 12)</p> <p>Só com a anuência expressa do Síndico e mediante solicitação por escrito do respectivo condôminom os empregados do condomínio aceitarão as chaves de unidades pertencentes aos condôminos, em caso de ausência, locação, mudança de inquilinos, a que se dará sempre sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado. 13.7 - Os empregados contratados para a preservação, conservação e vigilância das áreas comuns e de lazer, só poderão nelas permanecer, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de uniforme fornecido pelo Síndico. 13.8 - Incumbe aos zeladores, vigilantes, serventes e demais empregados do condomínio, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento desta Convenção, considerando-se motivo de justa causa para demissão e desídia no desempenho das respectivas funções, a omissão ou desconhecimento de suas atribuições. 13.9 - Tendo em vista a necessidade de uma continuidade administrativa até que o condomínio se encontre perfeitamente estruturado e em pleno funcionamento, o cargo de Síndico do complexo será exercido por XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de seu procurador, Fúed Diuane Zacharias, conforme mandatos outorgados que será a administradora do complexo. 14 - <u>OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS EM RELAÇÃO A IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO</u> - 14.1 - Além das obrigações e responsabilidades dos condôminos, previstas na legislação em vigor e nesta Convenção do complexo condominial, são de responsabilidade dos condôminos que integram o complexo: a) o pagamento à CEDAE ou à empresa por ela credenciada ou indicada, de todas as despesas de material, mão de obra e tributos, necessários à execução da rede de abastecimento de água para todas as unidades, seja em relação à distribuição, captação por meio de poços recalquem reservatório superior, sistema elétrico de bombeamento, tudo conforme projeto que vier a ser aprovado pela empresa concessionária e órgãos competentes; b) o pagamento à CERJ, ou a empresa por ela credenciada ou indicada, de todas as despesas de material, mão de obra e tributos necessá</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p> | | |

REGISTRO N.º 516.-

REGISTRO DE IMÓVEIS 1.º e 4.º DISTRITO

CABO FRIO — ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO N.º 3

ANO: 1990

| | | | |
|--|------|--------------------------------------|---|
| REGISTRO AUXILIAR (De acordo com o Facultado pelo § 2.º do Art. 173 da Lei 6015) | | | |
| N.º DE ORDEM | DATA | <h2 style="margin: 0;">REGISTRO</h2> | REF. NOS DEMAIS LIVROS AVERBAÇÕES |

(verso de ficha 13 continuação)

necessários à execução da rede de fornecimento de energia elétrica para todas as unidades, áreas comuns e de circulação e de consequente iluminação - quando a estas de todos os condomínios que integram o complexo; c) as taxas e despesas necessárias as ligações individuais de água e energia elétrica - das unidades condominiais e edificações das áreas comuns; d) tratamento paisagístico de todas as áreas comuns e de lazer, a implantação, instalação, equipamentos, iluminação, esgotamento sanitário e de águas pluviais de todas as dependências e espaços destinados à esporte e lazer, seja de que natureza forem; e) as despesas efetivadas com todas as obrigações constantes da presente cláusula, serão suportadas por todos os condôminos na proporção das frações de que sejam detentores e pagas na forma prevista no instrumento de aquisição, instrumento este que integra a presente Convenção para todos os efeitos. Assim justa e contratada me pediu lhes lavrasse nestas minhas notas a presente escritura o que lhes fiz, li em alta voz perante todos que a acharem conforme, outorgou, aceitou e assina, dispensando a presença de testemunhas, do que dou fé. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor de Cr\$1.251,00 (Tabela VIII, nºIV) que deverão ser recolhidas ao Banerj, no próximo dia útil, do que dou fé. Eu, (a) Sydeney Martins Corrêa, Técnico Judiciário Juramentado, Matrícula nº06/2656, lavrei, li e conferi o presente ato. E eu, (a) Renato Luiz Gonçalves Cabo, Tabelião, subscrovo e assino. Outorgada: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Procurador: Fuad Diuana Zacharias. (a) p.p Fuade Diuana Zacharias. Cabo Frio, 13 de agosto de 1990. Eu, *[assinatura]* (Sydeney Martins Corrêa), Técnico Judiciário Juramentado, datilografei. Oficial: *[assinatura]*

CUSTAS
R\$ 61,29

REGISTRO DE IMÓVEIS SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL 2.º OFÍCIO DE CABO FRIO

CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 1.º da Lei 6.015/73, contendo o inteiro teor do(s) ato(s) praticado(s) pelo título anexo, **NÃO COMPROVANDO** a existência de Onus Reais ou gravames. - Cabo Frio, 28/10/1990. Eu, *[assinatura]* Oficial, subscrovo e assino.

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
DO 2.º OFÍCIO DE CABO FRIO

RENATO LUIZ GONÇALVES CABO
Notário e Registrador
1.º Distrito

ISABELLA GENÚ BRANDÃO SANTOS
MARIA TEREZINHA BATISTA CABO
SARA BEATRIZ PEIXOTO MOREIRA
MARIZA SIQUEIRA
MARCO ANTÔNIO NAZARETH
MARIA DO CARMO NICOLAU CABO
Notários e Registradores Substitutos

Rua Jorge Lössio, 751 - Cx. Postal 111.411
CEP 28.907-010 - Tel. (22) 2647-4000
Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro



NIL
ATO

UKE97598

