

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
(Art. 2º do Decreto 55.815, de 8/ 3/65)

BOSQUE PASSARÉ

01. Localização e Identificação

Um terreno situado nesta Capital, no Loteamento Sítio Passaré, distrito de Parangaba, constituído pelos lotes nºs 05 e 07, da Quadra 20, medindo 72,00m de frente, por 66,00m de fundos, com uma área total de 4.752,00m², extremado: AO POENTE (frente), com a Rua das Carnaúbas, lado ímpar, distando 96,00m no sentido sul-norte para a Rua Sem Denominação Oficial; AO NASCENTE (fundos), com os lotes nºs 06 e 08, de propriedade de Engenharia Comércio e Incorporação São Paulo; AO SUL (lado esquerdo), com o lote nº 09, da Quadra 20, de propriedade de Carlos Alberto de Souza Tomé; e, AO NORTE (lado direito), com o lote nº 03, da mesma Quadra, de propriedade de Raimundo Girão.

02. Incorporadora do Empreendimento e Titular do Terreno

WRF3L 001 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 37.294.715/0001-04, com sede na Rua Desembargador Leite Albuquerque nº 635, sala 502, Aldeota, Fortaleza, Ceará, sem endereço eletrônico, neste ato representada por seus administradores não sócios, FRANCISCO IVENS DE SÁ DIAS BRANCO JÚNIOR, nascido em 08/09/1960, filho de Francisco Ivens de Sá Dias Branco e Maria Consuelo Saraiva Leão Dias Branco, brasileiro, casado, empresário, Cédula de Identidade nº 367726-SSP-CE (01403012589 - CNH - DETRAN - CE), emitida em 19/07/2017, CPF nº 155.400.143-91, residente e domiciliado na Av. Beira Mar nº 3678, apartamento 2200, Meireles, na cidade de Fortaleza-Ceará, com endereço eletrônico (marcus.alcanfor@dibra.com.br), e WALDER ARY JÚNIOR, nascido em 19/06/1965, filho de Walder Ary e Liliana Maria Fiuza Ary, brasileiro, casado, empresário, Cédula de Identidade nº 98010231502-SSP-CE (01594231601 - CNH - DETRAN - CE), emitida em 17/01/2017, CPF nº 209.599.823-53, residente e domiciliado na Rua Leonardo Mota nº 1831, apartamento 1300, Aldeota, na cidade de Fortaleza-Ceará, com endereço eletrônico (walderaryjr@btbengenharia.com.br) é a **PROPRIETÁRIA** do terreno e será a **INCORPORADORA** do empreendimento cujo terreno está acima descrito.

03. Objeto da Incorporação

A incorporação a ser promovida no terreno supra citado, obedece ao previsto na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislação posterior, e destina-se à construção do empreendimento imobiliário, de utilização residencial, que se denominará **BOSQUE PASSARÉ**, situado na Rua das Carnaúbas nº 777, Bairro Passaré, CEP 60.743-780, nesta Capital, tudo em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, através do Alvará nº AC00001983/2020, expedido pela SEUMA – PMF, em 30 de novembro de 2020.

04. Descrição Física do Empreendimento

O **BOSQUE PASSARÉ** será construído no local com características e endereço já citado no item 1 e 4, será registrado na matrícula 6.024 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE, de natureza residencial, com um total de 120 (cento e vinte) unidades autônomas residenciais, e será constituído de 2 (duas) Torres de Apartamentos, com 8 (oito) pavimentos-tipo cada um, sendo cada Torre com 4 (quatro) unidades autônomas no pavimento-tipo térreo



e 8 (oito) unidades autônomas em cada um dos demais 7 (sete) pavimentos-tipo, 180 (cento e oitenta) vagas de garagem localizadas no térreo, sendo 55 (cinquenta e cinco) vagas presas e 125 (cento e vinte e cinco) vagas livres, e do total 15 (quinze) vagas são cobertas e 165 (cento e sessenta e cinco) vagas são descobertas, que a partir de agora são denominadas como Apartamentos, conforme abaixo se descreve:

Pavimento térreo: Composto de acesso de veículos, acesso de pedestres, guarita, gás, lixo, vestiário, 2 W.C, copa, deck, piscina, quadra gramada, acesso a Torre A, acesso a Torre B, salão de festas, administração, fitness, kids, gerador, circulação de veículos, vagas para estacionamento para 180 (cento e oitenta) veículos, sendo 59 (cinquenta e nove) vagas presas e 121 (cento e vinte e uma) vagas livres, e do total 16 (dezesesseis) vagas são cobertas e 164 (cento e sessenta e quatro) vagas são descobertas.

TORRE A: Composto de hall/circulação, escada, elevador, administração, gerador, fitness, kids, área destinada para estacionamento de veículos e 60 (sessenta) unidades autônomas.

TORRE B: Composto de hall/circulação, escada, elevador, vestiário, 2 W.C, copa, deck, salão de festas, área destinada para estacionamento de veículos e 60 (sessenta) unidades autônomas.

Pavimento Tipo Térreo de cada TORRE: Composto de hall/circulação, elevador e escada, além de 4 (quatro) unidades autônomas.

1º ao 7º Pavimento Tipo de cada TORRE: Composto de hall/circulação, elevador e escada, laje técnica, além de 8 (oito) unidades autônomas em cada pavimento.

Tipos de Apartamentos:

TIPO A: Totalizando 60 (sessenta) Apartamentos, numerados de 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507, 508, 601, 602, 607, 608, 701, 702, 707, 708, 801, 802, 807, 808 na **Torre A**; 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507, 508, 601, 602, 607, 608, 701, 702, 707, 708, 801, 802, 807, 808 na **Torre B**. Cada apartamento será composto de: sala, varanda/sacada, cozinha/serviço, circulação, quarto 1, quarto 2, W.C., suíte, w.c. suíte, com direito a 2 (duas) vaga de garagem.

TIPO B: Totalizando 56 (cinquenta e seis) Apartamentos, numerados de 203, 204, 205, 206, 303, 304, 305, 306, 403, 404, 405, 406, 503, 504, 505, 506, 603, 604, 605, 606, 703, 704, 705, 706, 803, 804, 805 e 806 na **Torre A**; 203, 204, 205, 206, 303, 304, 305, 306, 403, 404, 405, 406, 503, 504, 505, 506, 603, 604, 605, 606, 703, 704, 705, 706, 803, 804, 805 e 806 na **Torre B**. Cada apartamento será composto de: sala, varanda/sacada, cozinha/serviço, circulação, quarto, W.C., suíte, w.c. suíte, com direito a 1 (uma) vaga de garagem.

TIPO C: Totalizando 4 (quatro) Apartamentos, numerados de 105 e 106 na **Torre A**; 105 e 106 na **Torre B**. Cada apartamento será composto de: sala, varanda/sacada, cozinha/serviço, circulação, quarto, W.C., suíte, w.c. suíte P.N.E., com direito a 1 (uma) vaga de garagem.

Pavimento técnico: Caixas d'água e platô.

Planta de coberta: Laje impermeabilizada, projeção da caixa d'água e platô.



05. Especificações Jurídicas das Partes do Empreendimento

O empreendimento abrangerá como Condomínio, pelo sistema da Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64, Partes Comuns e Partes Exclusivas (ou Privativas), a saber.

Partes Comuns são aquelas definidas nos §§ 2º e 5º do artigo 1.331 da Lei Federal nº 10.406/2002

Partes Exclusivas (ou partes privativas) são constituídas pelas Unidades Autônomas propriamente ditas, assim distribuídas:

TORRE	PAVIMENTO	APARTAMENTO
A	Térreo	105, 106, 107 e 108
A	1º pavimento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
A	2º pavimento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
A	3º pavimento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
A	4º pavimento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
A	5º pavimento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
A	6º pavimento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
A	7º pavimento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808
B	Térreo	105, 106, 107 e 108
B	1º pavimento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
B	2º pavimento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
B	3º pavimento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
B	4º pavimento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508
B	5º pavimento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
B	6º pavimento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
B	7º pavimento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808

06. Áreas de Construção e Frações Ideais das Unidades Autônomas

As Unidades Autônomas acima descritas e caracterizadas têm as seguintes características:

Quadro de Áreas Construídas, Fração Ideal e Quantidade, segundo a NBR 12.721, Lei Federal 4.591 – 16/12/64 e Decreto PMF nº. 10.381 – 24/9/98					
Unidade Autônoma Apartamento	Quantidade	Áreas (m²)			Fração Ideal
		Privativa	Comum	Total	
TIPO A	60	54,7100	35,3854	90,0954	0,00925168
TIPO B	56	46,1400	21,0767	67,2167	0,00737564
TIPO C	4	49,8800	21,8030	71,6830	0,00796582
Total	120	6.065,9600	3.390,6300	9.456,5900	1,00000000

07. Garagem condominial

A garagem do **BOSQUE PASSARÉ** comportará 180 (cento e oitenta) vagas livres ou presas, para guarda, abrigo e estacionamento de 180 (cento e oitenta) automóveis de passeio, distribuídas



entre as 120 (cento e vinte) unidades autônomas, sendo 2 (duas) vagas de garagem para cada apartamento tipo A e 1 (uma) vaga de garagem para cada apartamento tipo B e C, em locais individuais e determinados, sendo 59 (cinquenta e nove) vagas presas e 121 (cento e vinte e uma) vagas livres, e do total 16 (dezesseis) vagas são cobertas e 164 (cento e sessenta e quatro) vagas são descobertas, vinculadas aos respectivos apartamentos, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. As 180 (cento e oitenta) vagas de garagem aqui referidas, devidamente identificadas no projeto aprovado, e serão distribuídas no térreo da edificação, da seguinte forma:

APTO.	QUANTIDADE DE VAGAS	Nº das VAGAS	LOCAL
105 TORRE A	1	73	Térreo
106 TORRE A	1	74	Térreo
107 TORRE A	2	148 e 174	Térreo
108 TORRE A	2	149 e 175	Térreo
201 TORRE A	2	144 e 170	Térreo
202 TORRE A	2	145 e 171	Térreo
203 TORRE A	1	30	Térreo
204 TORRE A	1	33	Térreo
205 TORRE A	1	37	Térreo
206 TORRE A	1	38	Térreo
207 TORRE A	2	146 e 172	Térreo
208 TORRE A	2	147 e 173	Térreo
301 TORRE A	2	140 e 166	Térreo
302 TORRE A	2	141 e 167	Térreo
303 TORRE A	1	39	Térreo
304 TORRE A	1	40	Térreo
305 TORRE A	1	41	Térreo
306 TORRE A	1	42	Térreo
307 TORRE A	2	142 e 168	Térreo
308 TORRE A	2	143 e 169	Térreo
401 TORRE A	2	136 e 162	Térreo
402 TORRE A	2	137 e 163	Térreo
403 TORRE A	1	43	Térreo
404 TORRE A	1	44	Térreo
405 TORRE A	1	45	Térreo
406 TORRE A	1	46	Térreo
407 TORRE A	2	138 e 164	Térreo
408 TORRE A	2	139 e 165	Térreo
501 TORRE A	2	132 e 159	Térreo
502 TORRE A	2	133 e 160	Térreo
503 TORRE A	1	47	Térreo
504 TORRE A	1	48	Térreo
505 TORRE A	1	49	Térreo
506 TORRE A	1	50	Térreo
507 TORRE A	2	134 e 161	Térreo
508 TORRE A	2	135 e 162	Térreo
601 TORRE A	2	128 e 155	Térreo
602 TORRE A	2	129 e 156	Térreo



603 TORRE A	1	63	Térreo
604 TORRE A	1	64	Térreo
605 TORRE A	1	65	Térreo
606 TORRE A	1	68	Térreo
607 TORRE A	2	130 e 157	Térreo
608 TORRE A	2	131e 158	Térreo
701 TORRE A	2	127 e 154	Térreo
702 TORRE A	2	79 e 85	Térreo
703 TORRE A	1	75	Térreo
704 TORRE A	1	76	Térreo
705 TORRE A	1	77	Térreo
706 TORRE A	1	78	Térreo
707 TORRE A	2	80 e 86	Térreo
708 TORRE A	2	81 e 88	Térreo
801 TORRE A	2	82 e 89	Térreo
802 TORRE A	2	83 e 90	Térreo
803 TORRE A	1	123	Térreo
804 TORRE A	1	124	Térreo
805 TORRE A	1	125	Térreo
806 TORRE A	1	126	Térreo
807 TORRE A	2	87 e 91	Térreo
808 TORRE A	2	84 e 92	Térreo
105 TORRE B	1	66	Térreo
106 TORRE B	1	67	Térreo
107 TORRE B	1	28	Térreo
108 TORRE B	1	29	Térreo
201 TORRE B	1	31	Térreo
202 TORRE B	1	32	Térreo
203 TORRE B	1	1	Térreo
204 TORRE B	1	2	Térreo
205 TORRE B	1	3	Térreo
206 TORRE B	1	4	Térreo
207 TORRE B	1	34	Térreo
208 TORRE B	1	35	Térreo
301 TORRE B	1	36	Térreo
302 TORRE B	2	93 e 108	Térreo
303 TORRE B	1	5	Térreo
304 TORRE B	1	6	Térreo
305 TORRE B	1	7	Térreo
306 TORRE B	1	8	Térreo
307 TORRE B	2	94 e 109	Térreo
308 TORRE B	2	95 e 110	Térreo
401 TORRE B	2	96 e 111	Térreo
402 TORRE B	2	97 e 112	Térreo
403 TORRE B	1	9	Térreo
404 TORRE B	1	10	Térreo
405 TORRE B	1	11	Térreo
406 TORRE B	1	12	Térreo
407 TORRE B	2	98 e 113	Térreo



408 TORRE B	2	99 e 114	Térreo
501 TORRE B	2	100 e 115	Térreo
502 TORRE B	2	101 e 116	Térreo
503 TORRE B	1	13	Térreo
504 TORRE B	1	14	Térreo
505 TORRE B	1	15	Térreo
506 TORRE B	1	16	Térreo
507 TORRE B	2	102 e 117	Térreo
508 TORRE B	2	103 e 118	Térreo
601 TORRE B	2	104 e 119	Térreo
602 TORRE B	2	105 e 120	Térreo
603 TORRE B	1	17	Térreo
604 TORRE B	1	18	Térreo
605 TORRE B	1	19	Térreo
606 TORRE B	1	20	Térreo
607 TORRE B	2	106 e 121	Térreo
608 TORRE B	2	107 e 122	Térreo
701 TORRE B	2	153 e 180	Térreo
702 TORRE B	2	152 e 179	Térreo
703 TORRE B	1	21	Térreo
704 TORRE B	1	22	Térreo
705 TORRE B	1	23	Térreo
706 TORRE B	1	24	Térreo
707 TORRE B	2	151 e 178	Térreo
708 TORRE B	2	150 e 177	Térreo
801 TORRE B	2	59 e 69	Térreo
802 TORRE B	2	60 e 70	Térreo
803 TORRE B	1	25	Térreo
804 TORRE B	1	26	Térreo
805 TORRE B	1	27	Térreo
806 TORRE B	1	51	Térreo
807 TORRE B	2	61 e 71	Térreo
808 TORRE B	2	62 e 72	Térreo

08. Custo Global do Empreendimento

R\$ 11.676.106,10 (onze milhões seiscentos e setenta e seis mil cento e seis reais e dez centavos), calculado tomando-se por base os Custos Unitários Básicos do SINDUSCON-CE, para o mês de Outubro de 2020.

09. Prazo de Carência para fins de Incorporação:

O Prazo de Carência será de 180 dias, a contar do registro desta Incorporação.

10. Unidades sub-rogadas:

Não existem.

11. Confrontações das Unidades Autônomas



Os apartamentos integrantes do **BOSQUE PASSARÉ** estão devidamente localizados de acordo com as plantas em anexo.

12. Documentos e legislação pertinente:

12.1. Todas as áreas e frações das unidades autônomas e partes comuns foram calculadas, conforme NBR. 12721 que acompanham o presente MEMORIAL, juntamente com as demais informações ou quadros de áreas para registro (I A VIII).

12.2. A Incorporadora, em atendimento aos dispositivos constantes do artigo 32 do Capítulo II e artigo 67 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e Decreto Federal nº 55.815 de 8 de março de 1965, **APRESENTA**, juntamente com este MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, para exame, averbações, registros e arquivamentos, os seguintes documentos e certidões:

- a) **Título de propriedade do terreno** (escrituras de venda e compra), devidamente registradas (letra “a”);
- b) **Contrato Social** e suas alterações;
- c) **Certidão de Quitação de Tributos Municipais** da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza;
- d) **Certidão de Quitação de Débitos de IPTU** da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza;
- e) **Certidão Negativa de Tributo Quanto a Dívida Ativa do Estado do Ceará** (Secretaria da Fazenda);
- f) **Certidão de Quitação de Tributos Federais e à Dívida Ativa da União** Administrados pela Secretaria da Receita Federal;
- g) **Certidão Negativa de Tributo Quanto a Dívida Ativa da União** (Procuradoria Geral da Fazenda Nacional do Ministério da Fazenda);
- h) **Certificado de Regularidade do FGTS - CRF** (Caixa Econômica Federal);
- i) **Certidão de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Criminais** da Justiça Federal;
- j) **Certidão do Cartório Barros Leal** (Dist. de Protestos, Escrituras e Atos das Serventias Extrajudiciais);
- k) **Certidão do Cartório Alexandre Rolim** (1º Ofício Protesto de Títulos);
- l) **Certidão do Cartório Martins** (2º Ofício Protesto de Títulos);
- m) **Certidão do Cartório Ossian Araripe** (5º Ofício - Notas e Protesto de Títulos);
- n) **Certidão do Cartório João Machado** (7º Ofício - Protesto de títulos);
- o) **Certidão do Cartório Aguiar** (8º Ofício de Notas e Protesto de Títulos);
- p) **Histórico dos Títulos de Propriedade** do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
- q) **Certidão de propriedade** com negativa de ônus e alienações e filiação vintenária do Cartório de Registro de Imóveis;
- r) **Projeto** de construção devidamente **aprovado** pelas autoridades competentes (letra “d”);
- s) **Cálculo das áreas da edificação**, discriminando, além da global e das partes comuns (letra “e”);
- t) **Memorial Descritivo das Especificações** (letra “g”);
- u) **Avaliação do custo global da obra e de cada unidade** (letra “h”);
- v) **Discriminação das frações ideais de terreno** (letra “i”);
- w) **Minuta da futura Convenção de Condomínio**. (letra “j”);
- x) **Declaração da parcela do preço** (letra “l”);



- y) **Declaração do prazo de carência** (letra “n”);
- z) **Atestado de idoneidade financeira** (letra “o”);
- aa) **Declaração do número de vagas no estacionamento** (letra “p”).

Fortaleza/CE, 23 de dezembro de 2020.

WRF3L 001 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CNPJ 37.294.715/0001-04

Responsável Técnico:

Ricardo Ary Filho
RNP 0607882522



ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DE REGISTRO DO 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA/CE.

WRF3L 001 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 37.294.715/0001-04, com sede na Rua Desembargador Leite Albuquerque nº 635, sala 502, Aldeota, Fortaleza, Ceará, sem endereço eletrônico, neste ato representada por seus administradores não sócios, FRANCISCO IVENS DE SÁ DIAS BRANCO JÚNIOR, nascido em 08/09/1960, filho de Francisco Ivens de Sá Dias Branco e Maria Consuelo Saraiva Leão Dias Branco, brasileiro, casado, empresário, Cédula de Identidade nº 367726-SSP-CE (01403012589 - CNH - DETRAN - CE), emitida em 19/07/2017, CPF nº 155.400.143-91, residente e domiciliado na Av. Beira Mar nº 3678, apartamento 2200, Meireles, na cidade de Fortaleza-Ceará, com endereço eletrônico (marcus.alcanfor@dibra.com.br), e WALDER ARY JÚNIOR, nascido em 19/06/1965, filho de Walder Ary e Liliana Maria Fiuza Ary, brasileiro, casado, empresário, Cédula de Identidade nº 98010231502-SSP-CE (01594231601 - CNH - DETRAN - CE), emitida em 17/01/2017, CPF nº 209.599.823-53, residente e domiciliado na Rua Leonardo Mota nº 1831, apartamento 1300, Aldeota, na cidade de Fortaleza-Ceará, com endereço eletrônico (walderaryjr@btbengenharia.com.br), na qualidade de **PROPRIETÁRIA** e **INCORPORADORA**, do empreendimento denominado **BOSQUE PASSARÉ**, a ser construído no terreno localizado na Avenida da Saudade s/nº, QD 41, no Bairro Passaré, CEP 60.861-330, nesta Capital, objeto da matrícula 6.024 do 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE, com área territorial total de 4.752,00m², com área privativa de construção de 9.456,49m², nos termos da matrícula **6.024 do 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA-CE**, vêm respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, **APRESENTAR**:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO
“BOSQUE PASSARÉ”**

**TÍTULO I
ESPECIFICAÇÕES**

CAPÍTULO I - DA INCORPORADORA

ART. 1º. A **INCORPORADORA** e **PROPRIETÁRIA** do terreno onde o empreendimento denominado **BOSQUE PASSARÉ** será construído, estão devidamente qualificadas e representadas no preâmbulo, e são legítimas detentoras dos direitos, domínio e posse do terreno adiante descrito, aprova a presente convenção a que se sujeitam e submetem todos os futuros condôminos, possuidores ou usuários do empreendimento e constitui o condomínio do referido edifício, indica as especificações institui a presente convenção, a saber.



CAPÍTULO II - DO TERRENO E SUA TITULARIDADE

ART. 2º. O terreno onde se assenta o empreendimento **BOSQUE PASSARÉ** tem a seguinte descrição:

Um terreno situado nesta Capital, no Loteamento Sítio Passaré, distrito de Parangaba, constituído pelos lotes nºs 05 e 07, da Quadra 20, medindo 72,00m de frente, por 66,00m de fundos, com uma área total de 4.752,00m², extremado: AO POENTE (frente), com a Rua das Carnaúbas, lado ímpar, distando 96,00m no sentido sul-norte para a Rua Sem Denominação Oficial; AO NASCENTE (fundos), com os lotes nºs 06 e 08, de propriedade de Engenharia Comércio e Incorporação São Paulo; AO SUL (lado esquerdo), com o lote nº 09, da Quadra 20, de propriedade de Carlos Alberto de Souza Tomé; e, AO NORTE (lado direito), com o lote nº 03, da mesma Quadra, de propriedade de Raimundo Girão.

ART. 3º. TITULARIDADE

Dito imóvel foi adquirido conforme o seguinte título: escritura pública de compra e venda, datada de 29 de setembro de 2020, prenotada em 05/11/2020, sob o nº 167.239, lavrada no 8º Tabelionato de Notas desta Capital, às fls. 153 a 155, do livro 439-A, registrada em 17 de dezembro de 2020, conforme R.05 da matrícula 6.024 do 6º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FORTALEZA-CE, da proprietária COSBELLE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, adquirido anteriormente na conformidade da matrícula 52.392 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/CE.

CAPÍTULO III - DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

ART. 4º. A INCORPORADORA, visando a construção do empreendimento **BOSQUE PASSARÉ**, na totalidade do terreno retro descrito e caracterizado nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, fez aprovar perante a Prefeitura do Município de Fortaleza-CE, o projeto técnico de construção de um prédio para fins residenciais.

ART. 5º. O empreendimento que, após concluído, receberá a denominação de **BOSQUE PASSARÉ**, situado na Rua das Carnaúbas nº 777, Bairro Passaré, CEP 60.743-780, nesta Capital, tudo em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, através do Alvará nº AC00001983/2020, expedido pela SEUMA – PMF, em 30 de novembro de 2020 e será composto de PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM DE TODOS OS CONDÔMINOS E PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DE CADA CONDÔMINO.

ART. 6º. SÃO PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM DE TODOS OS CONDÔMINOS, não podendo ser suscetíveis de divisão, alienação, destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, aquelas a que se refere o artigo 3º da Lei Federal nº 4.591/64, especialmente:

O TERRENO, onde se assentará o empreendimento: bem como, fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e ainda áreas de térreo, os locais de medidores de luz, força, gás e água, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as



partes externas das paredes perimetrais de cada unidade, os ornamentos de fachadas, as partes externas das janelas, corredores, escadas, passagens sociais e de serviço, registros e bombas com os respectivos pertences, “halls”, os encanamentos troncos de água, telefone, luz, força, gás, esgotos e águas pluviais, fios de eletricidade, calçadas, passarelas de acesso às vias e logradouros públicos. Além destas, são partes de propriedade e uso comum a todos os condôminos, mais o seguinte:

Pavimento térreo: Composto de acesso de veículos, acesso de pedestres, guarita, gás, lixo, vestiário, 2 W.C, copa, deck, piscina, quadra gramada, acesso a Torre A, acesso a Torre B, salão de festas, administração, fitness, kids, gerador, circulação de veículos, vagas para estacionamento para 180 (cento e oitenta) veículos, sendo 59 (cinquenta e nove) vagas presas e 121 (cento e vinte e uma) vagas livres, e do total 16 (dezesesseis) vagas são cobertas e 164 (cento e sessenta e quatro) vagas são descobertas.

TORRE A: Composto de hall/circulação, escada, elevador, administração, gerador, fitness, kids, área destinada para estacionamento de veículos e 60 (sessenta) unidades autônomas.

TORRE B: Composto de hall/circulação, escada, elevador, vestiário, 2 W.C, copa, deck, salão de festas, área destinada para estacionamento de veículos e 60 (sessenta) unidades autônomas.

Pavimento Tipo Térreo de cada TORRE: Composto de hall/circulação, elevador e escada, além de 4 (quatro) unidades autônomas.

1º ao 7º Pavimento Tipo de cada TORRE: Composto de hall/circulação, elevador e escada, laje técnica, além de 8 (oito) unidades autônomas em cada pavimento.

Tipos de Apartamentos:

TIPO A: Totalizando 60 (sessenta) Apartamentos, numerados de 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507, 508, 601, 602, 607, 608, 701, 702, 707, 708, 801, 802, 807, 808 na **Torre A**; 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507, 508, 601, 602, 607, 608, 701, 702, 707, 708, 801, 802, 807, 808 na **Torre B**. Cada apartamento será composto de: sala, varanda/sacada, cozinha/serviço, circulação, quarto 1, quarto 2, W.C., suíte, w.c. suíte, com direito a 2 (duas) vaga de garagem.

TIPO B: Totalizando 56 (cinquenta e seis) Apartamentos, numerados de 203, 204, 205, 206, 303, 304, 305, 306, 403, 404, 405, 406, 503, 504, 505, 506, 603, 604, 605, 606, 703, 704, 705, 706, 803, 804, 805 e 806 na **Torre A**; 203, 204, 205, 206, 303, 304, 305, 306, 403, 404, 405, 406, 503, 504, 505, 506, 603, 604, 605, 606, 703, 704, 705, 706, 803, 804, 805 e 806 na **Torre B**. Cada apartamento será composto de: sala, varanda/sacada, cozinha/serviço, circulação, quarto, W.C., suíte, w.c. suíte, com direito a 1 (uma) vaga de garagem.

TIPO C: Totalizando 4 (quatro) Apartamentos, numerados de 105 e 106 na **Torre A**; 105 e 106 na **Torre B**. Cada apartamento será composto de: sala, varanda/sacada,



cozinha/serviço, circulação, quarto, W.C., suíte, w.c. suíte P.N.E., com direito a 1 (uma) vaga de garagem.

Pavimento técnico: Caixas d'água e platô.

Planta de coberta: Laje impermeabilizada, projeção da caixa d'água e platô.

B)- VAGAS DE GARAGEM:

A garagem do **BOSQUE PASSARÉ** comportará 180 (cento e oitenta) vagas livres ou presas, para guarda, abrigo e estacionamento de 180 (cento e oitenta) automóveis de passeio, distribuídas entre as 120 (cento e vinte) unidades autônomas, sendo 2 (duas) vagas de garagem para cada apartamento tipo A e 1 (uma) vaga de garagem para cada apartamento tipo B e C, em locais individuais e determinados, sendo 59 (cinquenta e nove) vagas presas e 121 (cento e vinte e uma) vagas livres, e do total 16 (dezesesseis) vagas são cobertas e 164 (cento e sessenta e quatro) vagas são descobertas, vinculadas aos respectivos apartamentos, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação. As 180 (cento e oitenta) vagas de garagem aqui referidas, devidamente identificadas no projeto aprovado, e serão distribuídas no térreo da edificação, da seguinte forma:

APTO.	QUANTIDADE DE VAGAS	Nº das VAGAS	LOCAL
105 TORRE A	1	73	Térreo
106 TORRE A	1	74	Térreo
107 TORRE A	2	148 e 174	Térreo
108 TORRE A	2	149 e 175	Térreo
201 TORRE A	2	144 e 170	Térreo
202 TORRE A	2	145 e 171	Térreo
203 TORRE A	1	30	Térreo
204 TORRE A	1	33	Térreo
205 TORRE A	1	37	Térreo
206 TORRE A	1	38	Térreo
207 TORRE A	2	146 e 172	Térreo
208 TORRE A	2	147 e 173	Térreo
301 TORRE A	2	140 e 166	Térreo
302 TORRE A	2	141 e 167	Térreo
303 TORRE A	1	39	Térreo
304 TORRE A	1	40	Térreo
305 TORRE A	1	41	Térreo
306 TORRE A	1	42	Térreo
307 TORRE A	2	142 e 168	Térreo
308 TORRE A	2	143 e 169	Térreo
401 TORRE A	2	136 e 162	Térreo
402 TORRE A	2	137 e 163	Térreo
403 TORRE A	1	43	Térreo



404 TORRE A	1	44	Térreo
405 TORRE A	1	45	Térreo
406 TORRE A	1	46	Térreo
407 TORRE A	2	138 e 164	Térreo
408 TORRE A	2	139 e 165	Térreo
501 TORRE A	2	132 e 159	Térreo
502 TORRE A	2	133 e 160	Térreo
503 TORRE A	1	47	Térreo
504 TORRE A	1	48	Térreo
505 TORRE A	1	49	Térreo
506 TORRE A	1	50	Térreo
507 TORRE A	2	134 e 161	Térreo
508 TORRE A	2	135 e 162	Térreo
601 TORRE A	2	128 e 155	Térreo
602 TORRE A	2	129 e 156	Térreo
603 TORRE A	1	63	Térreo
604 TORRE A	1	64	Térreo
605 TORRE A	1	65	Térreo
606 TORRE A	1	68	Térreo
607 TORRE A	2	130 e 157	Térreo
608 TORRE A	2	131 e 158	Térreo
701 TORRE A	2	127 e 154	Térreo
702 TORRE A	2	79 e 85	Térreo
703 TORRE A	1	75	Térreo
704 TORRE A	1	76	Térreo
705 TORRE A	1	77	Térreo
706 TORRE A	1	78	Térreo
707 TORRE A	2	80 e 86	Térreo
708 TORRE A	2	81 e 88	Térreo
801 TORRE A	2	82 e 89	Térreo
802 TORRE A	2	83 e 90	Térreo
803 TORRE A	1	123	Térreo
804 TORRE A	1	124	Térreo
805 TORRE A	1	125	Térreo
806 TORRE A	1	126	Térreo
807 TORRE A	2	87 e 91	Térreo
808 TORRE A	2	84 e 92	Térreo
105 TORRE B	1	66	Térreo
106 TORRE B	1	67	Térreo
107 TORRE B	1	28	Térreo
108 TORRE B	1	29	Térreo
201 TORRE B	1	31	Térreo
202 TORRE B	1	32	Térreo
203 TORRE B	1	1	Térreo
204 TORRE B	1	2	Térreo
205 TORRE B	1	3	Térreo



206 TORRE B	1	4	Térreo
207 TORRE B	1	34	Térreo
208 TORRE B	1	35	Térreo
301 TORRE B	1	36	Térreo
302 TORRE B	2	93 e 108	Térreo
303 TORRE B	1	5	Térreo
304 TORRE B	1	6	Térreo
305 TORRE B	1	7	Térreo
306 TORRE B	1	8	Térreo
307 TORRE B	2	94 e 109	Térreo
308 TORRE B	2	95 e 110	Térreo
401 TORRE B	2	96 e 111	Térreo
402 TORRE B	2	97 e 112	Térreo
403 TORRE B	1	9	Térreo
404 TORRE B	1	10	Térreo
405 TORRE B	1	11	Térreo
406 TORRE B	1	12	Térreo
407 TORRE B	2	98 e 113	Térreo
408 TORRE B	2	99 e 114	Térreo
501 TORRE B	2	100 e 115	Térreo
502 TORRE B	2	101 e 116	Térreo
503 TORRE B	1	13	Térreo
504 TORRE B	1	14	Térreo
505 TORRE B	1	15	Térreo
506 TORRE B	1	16	Térreo
507 TORRE B	2	102 e 117	Térreo
508 TORRE B	2	103 e 118	Térreo
601 TORRE B	2	104 e 119	Térreo
602 TORRE B	2	105 e 120	Térreo
603 TORRE B	1	17	Térreo
604 TORRE B	1	18	Térreo
605 TORRE B	1	19	Térreo
606 TORRE B	1	20	Térreo
607 TORRE B	2	106 e 121	Térreo
608 TORRE B	2	107 e 122	Térreo
701 TORRE B	2	153 e 180	Térreo
702 TORRE B	2	152 e 179	Térreo
703 TORRE B	1	21	Térreo
704 TORRE B	1	22	Térreo
705 TORRE B	1	23	Térreo
706 TORRE B	1	24	Térreo
707 TORRE B	2	151 e 178	Térreo
708 TORRE B	2	150 e 177	Térreo
801 TORRE B	2	59 e 69	Térreo
802 TORRE B	2	60 e 70	Térreo
803 TORRE B	1	25	Térreo



804 TORRE B	1	26	Térreo
805 TORRE B	1	27	Térreo
806 TORRE B	1	51	Térreo
807 TORRE B	2	61 e 71	Térreo
808 TORRE B	2	62 e 72	Térreo

TITULO II

CAPÍTULO I - DESTINAÇÃO AO CONJUNTO E DE SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ART. 7º. Fica instituída a destinação do conjunto conforme especificado no Memorial de Incorporação, proibida qualquer outra utilização. Coerentemente com a característica do condomínio, **AS PARTES COMUNS** deverão ser destinadas a servir aos condôminos, observando-se em sua utilização, sempre coerente com a sua natureza, as normas próprias aos serviços adiante estabelecidas.

ART. 8º. No térreo haverá 180 (cento e oitenta) vagas de garagem, livres ou presas, destinadas a guarda de veículos de passeio, sendo as mesmas vagas vinculadas aos respectivos apartamentos, conforme planta respectiva.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS:

ART. 9º. São direitos dos condôminos; a) usar, fruir e livremente dispor da respectiva unidade autônoma; b) usar das partes comuns do edifício, conforme a sua destinação residencial, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores, não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta convenção; c) comparecer às assembleias e nelas discutir e votar, estando quite com o condomínio; d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao síndico; e) utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem; f) denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observem.

ART. 10. São deveres dos condôminos: a) contribuir para as despesas comuns do edifício e para o custeio de obras determinadas pela assembleia, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas, na proporção de suas respectivas frações ideais; b) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, bem como nas respectivas unidades autônomas, não alterando sua destinação, nem delas fazendo uso de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, ou capaz de causar dano ao prédio; c) não alterar as paredes, portas e esquadrias externas com formas, cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício, nem estender roupas ou objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de cair; d) não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares; e) permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do síndico ou preposto seu, quando isto se torne indispensável à realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas; f) comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.



CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS CONCERNENTES AO USO DA GARAGEM COLETIVA DO PRÉDIO.

ART. 11. São as seguintes as disposições especiais que regem a utilização das vagas de garagem e do estacionamento de automóveis situadas no subsolo do EDIFÍCIO:

1ª. As vagas serão utilizadas pelos respectivos proprietários já que são vinculadas às unidades autônomas, conforme plantas respectivas.

2ª. As outras normas concernentes ao uso das vagas poderão ser estabelecidas em Regulamento Interno da garagem e do estacionamento, em Assembleia Geral dos Condôminos, especialmente convocada para esse fim, por deliberação tomada nos moldes desta Convenção.

CAPÍTULO V - DO SEGURO DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS.

ART. 12. O Condomínio é obrigado a proceder o seguro do prédio no prazo da lei e assim mantê-lo contra os riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que porventura realize na sua unidade e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito até 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do respectivo auto de vistoria (habite-se), sob pena de ficar o Condomínio sujeito às penalidades previstas na legislação (Art. 13, parágrafo único, Cap. IV. Tit. I da Lei Federal nº 4.591/64).

PARÁGRAFO SEGUNDO- O Condomínio fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento, entre os condôminos e funcionários para prevenção de incêndio no EDIFÍCIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas desta fossem, os Artigos 14 a 18 do Capítulo IV do Tit. I, da Lei Federal nº 4591/64, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

ART. 13. As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas aos demais condôminos por intermédio da Administradora, sendo por esta autorizada, desde que não afetem a solidez do prédio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor a sua realização.

ART. 14. O condômino em cujo apartamento forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do



Sindico ou da Administradora do Condomínio, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns em razão do transporte dos mencionados materiais da construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

ART. 15. As obras de acréscimo do número de pavimentos e construção de novas dependências de uso comum dependerão da unanimidade dos condôminos, e a transformação ou modificação das partes comuns ou que interessem a harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, respeitando os limites legais, necessitarão da concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos ou titulares dos direitos de compra, os quais deverão estar presente a Assembleia especialmente convocada pessoalmente ou através de procurador.

ART. 16. Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de dois terços do empreendimento, os condôminos ou seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, reunir-se-ão em Assembléia Geral e Especial, para deliberar sobre a reconstrução ou venda do imóvel, e cuja deliberação será tomada por *quorum* mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

PARÁGRAFO ÚNICO: Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo *quorum* o destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro dos condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

ART. 17. A administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia geral ordinária, com mandato de dois anos, o qual poderá renovar-se.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ao síndico compete: a) convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido por um grupo de ¼ dos condôminos; b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; c) dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; d) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembleias, inclusive as disposições orçamentárias; e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; f) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; g) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; h) prestar à assembleia contas de sua gestão, anualmente e quando exigidas, acompanhada da documentação respectiva; i) realizar o seguro da edificação, de acordo com o art. 13 da Lei Federal nº 4591/64; j) superintender a administração do edifício; k) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo; l) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder; m) manter guardada, durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Das decisões do Síndico caberá recursos para a Assembléia Geral, convocada pelos interessados, conforme os termos desta convenção.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O Síndico, o Sub-Síndico e os membros do Conselho Consultivo não receberão qualquer remuneração pelas suas atividades perante o condomínio, salvo se "contrariu sensu" for decidido pela Assembléia Geral dos Condôminos.

PARÁGRAFO QUARTO: No seu impedimento eventual o Síndico será substituído pelo Sub-Síndico e no impedimento deste assumirá o cargo preferencialmente o membro do Conselho Consultivo que tiver formação profissional em Economia, Administração de Empresas, Ciências Contábeis, Direito ou Comércio, dentre os efetivos. Em caso de vaga, a Assembléia Geral elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o Síndico ou o Sub-Síndico, prestarão, imediatamente contas de sua gestão.

PARÁGRAFO QUINTO: No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá o Sub-Síndico, o qual, até vinte dias após assumir as funções do Síndico, convocará uma Assembléia Geral Extraordinária para proceder a eleição do novo Síndico, que exercerá o mandato pelo tempo restante.

PARÁGRAFO SEXTO: O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos presentes em Assembléia Geral, especialmente convocada para esse fim.

PARÁGRAFO SÉTIMO: O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

PARÁGRAFO OITAVO: No caso de destituição, far-se-á acerto de contas entre o Condomínio e a pessoa que estiver exercendo as funções Administrativas (Síndico, Sub-Síndico, Conselho Consultivo, Administradora) pagando ao Condomínio, no prazo de trinta (30) dias da destituição as importâncias por ventura devidas ao recebendo, no mesmo prazo, as importâncias que, por balanço ou por direito, existirem a seu favor.

ART. 18. Ao Sub-Síndico caberá colaborar nas funções do Síndico, quando para isso for requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

ART. 19. Anualmente a assembleia geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos. A assembleia geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de quatro condôminos, com mandato por dois anos.

COMPETE AO CONSELHO CONSULTIVO:

a)- assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; **b)-** opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos; **c)-** dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.



ART. 20. A eleição do Síndico, SubSíndico, Conselho Consultivo, bem como procedida por maioria simples (metade mais um) de votos dos presentes à Assembléia a isso destinada. Cada voto equivale a uma fração ideal do Condômino (entenda-se uma unidade autônoma).

PARÁGRAFO ÚNICO - Não poderá ser eleito para o cargo de Sub-Síndico ou de Conselho Consultivo, condômino impedido de ser eleito Síndico.

ART. 21. O Conselho Consultivo, conforme preceitua o Parágrafo único do Artigo 23 da Lei Federal nº 4.591/64, funciona como órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, cujas atribuições foram definidas nesta Convenção, como também, opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos; dar parecer em matérias relativas às despesas extraordinárias.

CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

ART. 22. As Assembleias gerais ordinárias e extraordinárias serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, e serão realizadas no próprio edifício (ou mencionar outro local), salvo motivo de força maior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, contendo, em síntese, a matéria a ser discutida, a data, a hora e o local da assembleia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Quanto à assembleia geral ordinária, no caso de omissão do síndico e desinteresse dos demais comunheiros, esta poderá ser convocada até por um único condômino, tendo em vista sua obrigatoriedade legal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

PARÁGRAFO QUARTO - As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do síndico, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

PARÁGRAFO QUINTO - Entre a data da convocação e a data da assembleia deverá mediar um prazo de dez dias, no mínimo.

PARÁGRAFO SEXTO - As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SÉTIMO - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de uma hora, no mínimo.



PARÁGRAFO OITAVO - O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito em tempo oportuno comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas.

PARÁGRAFO NONO - A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

ART. 23. As assembleias serão presididas 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 assembleia.

ART. 24. Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertençam, computando-se os resultados das votações, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido *quorum* especial, à vista do livro de presença por todos assinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, por escrito, o que será exibido na assembleia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições.

PARÁGRAFO QUARTO - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse.

ART. 25. É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membro do Conselho Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

ART. 26. A assembleia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e 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 fundos de reserva; c) eleger o síndico, fixando-lhe a remuneração, quando for o caso; d) eleger o sub-síndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo; e) eventualmente eleger substituto para o síndico e alterar o regimento interno; f) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

ART. 27. As assembleias gerais realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representam dois terços das unidades autônomas que constituem o edifício, e em segunda, com qualquer número, excetuando-se os casos de *quorum* qualificado.



ART. 28. Compete às assembleias extraordinárias: a) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos; b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados; c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos, que lhes sejam propostos por qualquer condômino.

ART. 29. Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos: a) metade mais uma das frações ideais do terreno, para deliberação sobre a reconstrução ou venda, se a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína; b) 2/3 (dois terços) do total de unidades e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, para demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou por depreciação de seu valor em relação ao valor do terreno, ou ainda no caso de condenação do Edifício pelas autoridades públicas; c) maioria absoluta dos condôminos presentes em assembléia especialmente convocada para destituição do síndico; d) maioria de votos dos presentes, para aprovação das despesas de condomínio na assembléia geral ordinária, que anualmente deve ser convocada para deliberar sobre o orçamento; e) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para alteração da convenção e do regimento interno; f) unanimidade para as modificações na fachada do Edifício feitas pelo proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, bem como pelo próprio condomínio, por sua administração, ou para mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária; g) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a realização de benfeitorias voluptuárias; h) maioria dos votos dos condôminos para a realização de benfeitorias úteis; i) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo as já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização; j) unanimidade dos condôminos para a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

ART. 30. As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos oito dias que se seguirem à assembleia, o síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão, no mínimo, por dez dias e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

ART. 31. Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembleia convocada para apreciação de recurso do condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO VIII - DO ORÇAMENTO, DAS DESPESAS E DEMAIS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES E RATEIO



ART. 32. Constituem despesas comuns do edifício: a) as relativas à conservação, manutenção, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns do edifício; b) o prêmio do seguro do edifício e dos empregados; c) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício; d) a remuneração do síndico, o salário do zelador e dos demais empregados do edifício, bem como as despesas relativas aos encargos de previdência e assistência social.

ART. 33. Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, a cada mês, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

ART. 34. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 dias a contar da data da assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

ART. 35. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

PARÁGRAFO ÚNICO - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício, pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma.

ART. 36. O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembleia ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 dias.

ART. 37. O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte, em companhia idônea com aprovação da assembleia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento e das partes comuns.

PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

ART. 38. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, a assembleia geral procederá de acordo com o art. 1.357 e 1.358 da Lei Federal nº 10.406 de 10.01.02 c/c art. 15 e seguintes da Lei Federal nº 4.591/64.

CAPÍTULO IX - DO FUNDO DE RESERVA

ART. 39. Fica instituído um fundo de reserva para atender a despesas extraordinárias e emergenciais relativas às obras de caráter coletivo do Edifício.

ART. 40. A Assembléia Geral Ordinária estabelecerá a contribuição a ser cobrada dos condôminos para constituição do fundo de reserva, com base em porcentagem fixada sobre o valor global das despesas orçadas para o exercício.



ART. 41. As verbas arrecadadas para o fundo de reserva serão mantidas em conta separada, em instituição bancária a ser determinada pela Assembléia.

ART. 42. Em caso de emergência eventual, o síndico previamente autorizado pelo Conselho Consultivo, “ad referendum” da Assembléia, poderá utilizar verbas do fundo de reserva para atendimento de despesas ordinárias, as quais retornarão ao fundo, tão logo seja possível.

Art. 43 - Igualmente nos casos de obras de reparos inadiáveis, para as quais não haja verba própria e que possam causar danos de vulto ou por em perigo a higiene, segurança, ou solidez do prédio ou qualquer de suas partes comuns, o síndico, após obter aprovação do Conselho Consultivo, poderá recorrer ao fundo de reserva, para proceder a reparos indispensáveis, convocando logo após a Assembléia Geral.

CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES

ART. 44. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 dias e multa de 2% sobre o débito. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado e à correção monetária de seu débito, segundo os índices levantados pelos órgãos governamentais.

ART. 45. O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos no art. 10, deste instrumento, excetuando-se a alínea "a", pagará multa de até cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

ART. 46. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

PARÁGRAFO ÚNICO - O condômino, ou possuidor, que por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

CAPÍTULO XI - DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

ART. 47. O Condomínio, por si e seus prepostos, não assume responsabilidade: **a)**- por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos quebras de instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais moradores ou estragos dentro do EDIFÍCIO e áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados; **b)**- por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos e demais moradores e estranhos, em quaisquer circunstâncias



e ocasiões; **c)**- pela interrupção eventual que se verifica, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores, etc., seja qual for a causa; **d)**- excetuam-se os casos em que ficar clara a negligência por parte do Condomínio ou de seus empregados.

ART. 48. A correspondência para as unidades autônomas, bem como jornais, cartas, telegramas, embrulhos, avisos, recados serão distribuídos pela portaria aos condôminos.

ART. 49. É vedada a entrada nas dependências do prédio, sem licença da Administradora, de corretores, agenciadores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.

ART. 50. O ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral só poderá ser feitos pelas entradas e elevadores de serviços em manutenção.

ART. 51. Os empregados do Condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de uniforme fornecido pelo Condomínio.

ART. 52. Incumbe aos funcionários do prédio fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno considerando ser o motivo de justa causa à demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas estipulações.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 53. A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não imporá em novação ou cancelamento das penalidades podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. Fica outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente novação ou modificação de quaisquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houve intercorrido.

PARÁGRAFO ÚNICO - A eventual concessão de algum direito especial e determinado a qualquer condômino será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo, pela mesma forma como foi instituída.

ART. 54. Durante a fase de construção o condomínio se regerá pelas disposições constantes da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

ART. 55. É assegurado a Incorporadora e a Construtora o direito de manter placas de venda, faixas, holofotes, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade, na frente do EDIFÍCIO e nas suas dependências comuns, como também o direito de manter no hall do EDIFÍCIO corretores seus ou de corretora contratada, os quais poderão transitar livremente pelas partes comuns para mostrá-las aos interessados, utilizando-se para tal fim dos elevadores, portaria, telefones e sanitários de uso comum do EDIFÍCIO, até a venda da



última unidade do EDIFÍCIO. Os custos daí decorrentes serão assumidos pela Incorporadora ou pela Construtora.

ART. 56. Ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita regularização deste instrumento, inclusive e especialmente aqueles para os fins constantes da referida Lei Federal nº 4.591/64.

ART. 57. A signatária se obriga por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento desta Convenção e de seu regulamento, em todos os termos.

ART. 58. Para dirimir qualquer dúvida suscitada com base nesta Convenção de Condomínio, fica eleito o Foro da Comarca de Fortaleza, capital do Estado do Ceará, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Fortaleza/CE, 23 de dezembro de 2020.

WRF3L 001 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA
CNPJ 37.294.715/0001-04

Testemunhas

RAMON PAIVA CARDOSO, brasileiro, divorciado, arquiteto, portador da cédula de identidade nº 2001002338512, SSPDS/CE, inscrito no CPF nº 009.829.373-77, residente e domiciliada em Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, na Rua Pascoal de Castro Alves nº 942, bairro Vicente Pinzon, CEP 60181-225.

AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/CE nº 17049, inscrito no CPF nº 620.206.253-34, domiciliado nesta Capital, na Rua Paula Ney nº 827, apartamento 1501, bairro Aldeota, CEP 60140-200.



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Nome do Documento: Memorial de incorporac,a~o.pdf

Código do Documento: 100320247

Tipo do Documento: MEMORIAL WRF3L 001 EMPREENDIMENTO (WRF3L)

Nome do P7S: QCECT00100320247.pdf.p7s

Tamanho: 1.72 Mb

Data do Recebimento: 06/01/2021 10:30:41

Hash (SHA1): 0ED0909EEAF2ED7B8D61A1C30A196989D1947CBB

Documento



Validador



Assinante: WALDER ARY JUNIOR:20959982353

Data da Assinatura: 06/01/2021 15:42:03

Motivo da Assinatura: REPRESENTANTE

Estado da Assinatura DigitalIntegridade:  VálidaICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  VálidoValidação de LCR:  Válida**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A1

Emitido para: WALDER ARY JUNIOR:20959982

E-mail: walderaryjr@gmail.com

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Número de Série: 4558639454230896306502673955052631543

Válido de: 09/12/2020 14:14:38 até: 09/12/2021 14:14:38

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING

Número de Serial: 16048399

Data e Hora (local): 06/01/2021 15:42:03

Data e Hora (UTC): 06/01/2021 18:42:03

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 1156E

Emissor: AC CERTISIGN RFB G5

Data de efetivação: 06/01/2021 14:47:38

Data da próxima atualização: 06/01/2021 15:47:38

Assinante: RICARDO ARY FILHO:47209178368

Data da Assinatura: 06/01/2021 15:45:31

Motivo da Assinatura: RESPONSÁVEL TÉCNICO

Estado da Assinatura DigitalIntegridade:  VálidaICP-Brasil:  VálidaCarimbo do Tempo:  VálidoValidação de LCR:  Válida**Informações do Certificado do Assinante**

Tipo: A3

Emitido para: RICARDO ARY FILHO:472091783

E-mail: herminia@bcerta.com.br

Emitido por: AC Certisign RFB G5

Número de Série: 7984416593523083442232756865086111170

Válido de: 15/05/2019 08:30:38 até: 14/05/2022 08:30:38

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING

Número de Serial: 16682441

Data e Hora (local): 06/01/2021 15:45:38

Data e Hora (UTC): 06/01/2021 18:45:38

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 1156F

Emissor: AC CERTISIGN RFB G5

Data de efetivação: 06/01/2021 15:16:38

Data da próxima atualização: 06/01/2021 16:16:38

Assinante: AUGUSTO CESAR DE VIDAL BASTOS

Data da Assinatura: 08/01/2021 16:36:01

Motivo da Assinatura: Testemunha de Convenção de Condomínio

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida ICP-Brasil:  Válida Carimbo do Tempo:  Válido
Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A3 Emitido por: AC OAB G3
Emitido para: AUGUSTO CESAR DE VIDAL BA Número de Série: 5544602078964430843130049896377152837
E-mail: augustocesarbastos@hotmail.com Válido de: 13/10/2020 08:33:49 até: 13/10/2023 08:33:49

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING
Número de Serial: 16141012
Data e Hora (local): 08/01/2021 16:36:07 Data e Hora (UTC): 08/01/2021 19:36:07

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 116EA Emissor: AC OAB G3
Data de efetivação: 08/01/2021 16:05:18 Data da próxima atualização: 08/01/2021 17:05:18

Assinante: RAMON PAIVA CARDOS
Data da Assinatura: 12/01/2021 12:50:47
Motivo da Assinatura: Testemunha de Convenção de Condomínio

Estado da Assinatura Eletrônica

PIN dupla autenticação: 47985 Carimbo do Tempo:  Válido
Forma checagem PIN: e-mail CPF: 009.829.373-77
Login do assinante: 00982937377 IP: 191.6.10.6

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Servidor de Carimbo do Tempo ACT Quicksoft - SCT 50144
Número de Serial: 16854147
Data e Hora (local): 12/01/2021 15:50:46 Data e Hora (UTC): 12/01/2021 18:50:46

Assinante: FRANCISCO IVENS DE SA DIAS BRANCO JUNIOR:15540014391
Data da Assinatura: 14/01/2021 10:11:14
Motivo da Assinatura: REPRESENTANTE

Estado da Assinatura Digital

Integridade:  Válida ICP-Brasil:  Válida Carimbo do Tempo:  Válido
Validação de LCR:  Válida

Informações do Certificado do Assinante

Tipo: A3 Emitido por: AC Certisign RFB G5
Emitido para: FRANCISCO IVENS DE SA DIAS Número de Série: 1801468113604229815127357854247327090
E-mail: fiscal@dibra.com.br Válido de: 20/05/2019 14:54:26 até: 19/05/2022 14:54:26

Informações do Certificado do Carimbo do Tempo

Emitido por: Autoridade Certificadora do SERPROACF TIMESTAMPING
Número de Serial: 16271252
Data e Hora (local): 14/01/2021 10:11:31 Data e Hora (UTC): 14/01/2021 13:11:31

Informações da Lista de Certificados Revogados (LCR)

Número da LCR: 116E3 Emissor: AC CERTISIGN RFB G5
Data de efetivação: 14/01/2021 09:46:08 Data da próxima atualização: 14/01/2021 10:46:08