

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE
AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS**

QUADRO RESUMO

1. PARTES:

1.1. Na qualidade de PROMITENTE VENDEDORA:

NEO VILA ADRIANÓPOLIS EMPREENDIMENTO SPE LTDA, sociedade empresária limitada com sede em Manaus/AM, na Rua Acre, No 26, Loja B-1, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 69.053-130, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.745.670/0001-02, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Amazonas sob o NIRE n.º 1320083622-6, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada **VENDEDORA**.

1.2. Na qualidade de PROMISSÁRIO(A)(S) COMPRADOR(A)(ES):

VIDRORIOS - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede e foro em Manaus/AM, na Avenida Torquato Tapajós, 3226, bairro Colônia Santo Antônio, CEP: 69.093-018, inscrita no CNPJ/MF número 22.999.064/0001-80, com sua 15ª Alteração Contratual devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Amazonas – JUCEA sob o NIRE nº 13200176375, em 04/07/2023, sob nº 1361050, neste ato representada por seus únicos sócios **ADECY BASTOS RIOS**, brasileiro, empresário, portador da CNH nº 01075945011-DETRAN/AM, onde consta o RG nº 4291255-SESEG/AM, inscrito no CPF/MF nº 111.869.842-87 e sua esposa **KELEN ÉRICA CARNEIRO AZEVEDO RIOS**, brasileira, empresária, portadora da CNH nº 03586724695-DETRAN/AM, onde consta o RG nº 20250070-SSP/AM, inscrita no CNPJ/MF nº 867.566.052-91, ambos casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados em Manaus/AM, na AV. Tapauá, nº 66, QD 04, D. Pedro II, doravante denominado(a, os) **COMPRADORES**., doravante denominado **COMPRADOR**.

2. EMPREENDIMENTO:

Nome: “Neo Vila Adrianópolis”

Endereço: Rua Stenio Neves, Nº 201, Bairro Parque 10 de Novembro, CEP 69055-713, Manaus-AM.

Registro de IMÓVEL/Matrícula: 56.967, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus/AM.

Registro da incorporação: R-6-56967 da Matrícula nº 56.967 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protestos de Letras de Manaus/AM.

Número do alvará e data da aprovação do projeto: 13481/2021, concedido em 12/03/2024.

3. IMÓVEL:

Apartamento nº TA 0306, do EMPREENDIMENTO NEO VILA ADRIANÓPOLIS

Área total real de 66,67m², 02 quarto(s), com direito à vaga(s) de garagem de nº 77

Fração ideal de 0,00539

Matrícula do Registro de Imóveis de Manaus/AM nº 107.777

4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

4.1. O valor total a ser pago pelo IMÓVEL é de **R\$ 525.684,31 (quinhentos e vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e trinta e um centavos)**, que será pago pela COMPRADORA à VENDEDORA da seguinte forma:

- a) **R\$ 525.684,31 (quinhentos e vinte e cinco mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e trinta e um centavos)**, que será quitado mediante PERMUTA com a prestação de serviços, nos termos e condições estabelecidos no **Contrato Neo Vila – CT/4701-082**, o qual passa a integrar o presente instrumento para todos os efeitos legais.

Em caso de inadimplemento, descumprimento ou resolução do referido contrato de prestação de serviços, o COMPRADOR obriga-se a quitar o valor acima em moeda corrente nacional.

4.2. O atraso pelos COMPRADORES quanto ao pagamento de quaisquer das parcelas do PREÇO acarretará a aplicação de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o montante corrigido monetariamente na forma deste CONTRATO, conforme item 5 do QUADRO RESUMO e acrescido dos juros remuneratórios quando estes forem devidos, incluindo honorários advocatícios e custas de eventuais ações judiciais.

5. CORREÇÃO MONETÁRIA:

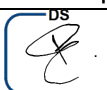
5.1. As parcelas do PREÇO serão corrigidas mensalmente pelo **INCC-M (Índice Nacional da Construção Civil)**, publicado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), até a disponibilização das chaves do IMÓVEL. Após a entrega do IMÓVEL, os valores de eventuais parcelas do PREÇO pendentes de pagamento, serão atualizados de acordo com a variação do **IGP-M (Índice Geral de Preço de Mercado)**, publicado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas).

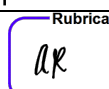
5.2. Alternativamente e a seu exclusivo critério, a VENDEDORA poderá realizar a apuração mensal dos valores correspondentes à CORREÇÃO MONETÁRIA, conforme critérios mencionados em 5.1 supra, e valor total apurado ser pago pelos COMPRADORES em única parcela na data do saque de conta vinculada de FGTS para quitação do saldo devedor ou na data da assinatura do contrato de financiamento junto à instituição financeira, o que ocorrer por último.

5.2.1. Na hipótese do valor liberado para pagamento do preço total do IMÓVEL, através de saque de conta vinculada de FGTS para quitação do saldo devedor ou de financiamento requerido junto à instituição financeira, não absorver o valor da correção das parcelas correspondentes, na forma descrita em 5.1, deverão os COMPRADORES arcar, com recursos próprios, com o pagamento desta diferença, que também deverá ser quitada no ato da assinatura do contrato de financiamento e/ou da liberação do FGTS para quitação do saldo devedor.

5.3. Em caso de rescisão do CONTRATO, os COMPRADORES deverão realizar o pagamento dos valores apurados a título de CORREÇÃO MONETÁRIA até a data da rescisão, ficando a VENDEDORA autorizada a descontar o montante apurado dos valores pagos pelos COMPRADORES.

5.4. Na hipótese dos índices estipulados no item 5.1 supra tornarem-se nulos, negativos, indisponíveis ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, eles serão substituídos, respectivamente, pelo **CUB (Custo Unitário Básico)**, correspondente ao padrão do empreendimento, calculado e divulgado pelo SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) do Estado em que o IMÓVEL pertença e pelo **INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor)**, divulgado pelo IBGE

DS


Rubrica


DS


(Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). No caso de extinção dos referidos índices, serão aplicados os índices que o substituírem.

5.5. Os COMPRADORES declaram expressamente estar ciente de que, independentemente da data de assinatura deste CONTRATO, a data base para correção das parcelas a data da assinatura do presente instrumento.

5.6. Na hipótese de atraso na publicação do índice de reajuste, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado segundo o último índice publicado.

6. DATA DA ENTREGA DO IMÓVEL

6.1. A VENDEDORA declara que o prazo previsto para entrega das obras do EMPREENDIMENTO é **31/12/2027**.

6.2. O atraso em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data prevista para entrega das obras não dará causa à resolução deste CONTRATO (PRAZO DE TOLERÂNCIA), nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade, conforme art. 43-A da Lei nº 4.591/64 com redação dada pela Lei nº.13.786 de 27/12/2018.

6.3. Na hipótese de a entrega do IMÓVEL ultrapassar o PRAZO DE TOLERÂNCIA acima estipulado, desde que o atraso não se dê em virtude da não assinatura da escritura pública de compra e venda, ou do contrato de compra e venda firmado perante a Instituição Financeira com força de escritura pública em caso de financiamento, e/ou pelo não comparecimento dos COMPRADORES na vistoria do IMÓVEL, será facultado aos COMPRADORES:


- a) solicitar a rescisão do presente CONTRATO, recebendo os valores pagos até a data da rescisão, acrescido de multa de **5% (cinco por cento)** dos valores já pagos, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução contratual, corrigidos nos termos do item **5.1** supra; ou
- b) aguardar a entrega da unidade, fazendo jus à multa indenizatória de 1% (um por cento) sobre o valor efetivamente pago à VENDEDORA, por mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme item **5.1** supra, a ser pago quando da entrega da unidade.

6.4. Feita a opção pela resolução, os COMPRADORES deverão notificar a VENDEDORA, judicial ou extrajudicialmente, para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não o fazendo ser ela obrigada, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de resolução, a restituir todos os valores pagos, corrigidos monetariamente pelos índices de CORREÇÃO MONETÁRIA, acrescidos da multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da restituição. Essa penalidade por rescisão não será cumulativa com a penalidade por atraso, nos termos do art. 43-A, §3º, da Lei 4.591/64 com redação dada pela Lei nº.13.786 de 27/12/2018.

7. HIPÓTESES DERESCISÃO

7.1. O presente CONTRATO estará automaticamente rescindido, caso os **COMPRADORES**:

- a) não efetuem o pagamento de 03 (três) parcelas com vencimentos sucessivos/consecutivos, conforme disposto no inciso VI, do artigo 1º da Lei 4.864/65;
- b) não efetuem o pagamento da parcela descrita na alínea “a”, do item **4.1** supra;

DS


Rubrica
AR

DS
ABA

- c) não efetuem o pagamento das demais parcelas descritas no item 4.1 supra, por prazo superior a 30 (trinta) dias, após seu vencimento;
- d) prestem declarações inverídicas e omissas, que sejam consideradas essenciais à presente avença, bem como necessárias à obtenção do financiamento junto à agentes financeiros; e
- e) descumpram quaisquer das obrigações constantes deste CONTRATO.

7.2. A resolução contratual implica em imediata extinção das obrigações anteriormente assumidas e na devolução dos valores pagos pelos COMPRADORES, deduzidos:

- a) multa de 50% (cinquenta por cento) do valor do pago pelo IMÓVEL, nos termos do §5º do artigo 67-A da Lei 4.591/64,
- b) cotas e contribuições condominiais devidas;
- c) impostos e tributos reais e demais encargos incidentes sobre o IMÓVEL, além das despesas previstas no CONTRATO.
- d) valor referente à fruição do IMÓVEL correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) deste CONTRATO, calculado *pro rata die*, se já na posse do IMÓVEL.

7.2.1. Os valores previstos nas alíneas “b, “c” e “d” do item 7.2 supra também serão atualizados, antes de se proceder com suas a deduções, pelo índice previsto no item 5.1 deste QUADRO RESUMO.

7.3. A restituição aos COMPRADORES do valor residual, após as deduções previstas no item 7.2 supra, ocorrerá em até 30 (trinta) dias, em parcela única, após a expedição do Baixa de Construção do EMPREENDIMENTO (habite-se).

7.4. Na hipótese de já ter ocorrido a entrega do IMÓVEL aos COMPRADORES, a referida devolução de parcelas somente ocorrerá desde que o IMÓVEL tenha sido restituído à VENDEDORA, livre e desocupado de pessoas e/ou coisas, em estado idêntico ao de quando lhe foi entregue.

7.4.1. No ato da devolução da unidade autônoma, todas as despesas referentes a IPTU, condomínio, gás, luz, água e energia elétrica, deverão estar devidamente quitadas pelos COMPRADORES.

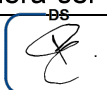
7.5. Caso o presente instrumento tenha sido celebrado em estande de vendas ou fora da sede da VENDEDORA ou do estabelecimento comercial, os COMPRADORES poderão, no prazo de até 07 (sete) dias contados da data de assinatura deste CONTRATO, desistir da presente compra e venda e manifestar-se requerendo a rescisão, fazendo jus à devolução dos valores efetivamente pagos a título de preço do IMÓVEL.

7.5.1. A hipótese prevista em 7.5 somente terá validade e será eficaz se o exercício tempestivo do direito de arrependimento ocorrer por meio de carta registrada, com aviso de recebimento.

8. FINANCIAMENTO À CONSTRUÇÃO

8.1. Os COMPRADORES declaram-se cientes de que, para financiamento parcial da construção, a VENDEDORA contrairá, empréstimo junto à Caixa Econômica Federal ou outra instituição financeira, sendo que o terreno, assim como as demais unidades autônomas que comporão o Empreendimento, poderão ser dadas em garantia do financiamento ao credor hipotecário, com o que expressamente concordam os COMPRADORES.

8.2. Nesses termos, os COMPRADORES têm ciência de que o IMÓVEL objeto deste CONTRATO poderá ser objeto de garantia hipotecária ou alienação fiduciária, bem como os créditos decorrentes

DS


Rubrica
AR

DS
ABA

das alienações das unidades autônomas poderão ser caucionados ou cedidos fiduciariamente em favor da referida instituição financeira, ônus estes que serão objeto, conforme o caso, de registro e averbação na matrícula do IMÓVEL.

8.3. A VENDEDORA compromete-se a promover a baixa do ônus do IMÓVEL no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da averbação do habite-se do EMPREENDIMENTO ou quitação integral do PREÇO do IMÓVEL, conforme previsto no presente CONTRATO, o que por último ocorrer.

9. NOTIFICAÇÕES

Se para a VENDEDORA:

NEO VILA ADRIANÓPOLIS EMPREENDIMENTO SPE LTDA

Rua Acre, No 26, Loja B-1, Bairro Nossa Senhora das Graças,
CEP 69.053-130

E-mail: atendimento@grupounipar.com.br

Telefone de contato (092) 2101-9900

Se para os COMPRADORES:

VIDRORIOS - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA

Rua Palmeira do Miriti, 1272, bairro Distrito Industrial,
Manaus-AM

CEP: 69.075-215

E-mail: kellenrios23@gmail.com

Telefone de contato: 92 9 91321822

9.1. Todas as comunicações, tais como correspondências, instruções e notificações a serem enviadas para qualquer das Partes, serão feitas por escrito e mediante comprovante de recebimento, e deverão ser encaminhadas por meio de uma ou mais das seguintes formas: (I) carta registrada, com comprovante de recebimento; (II) entrega pessoal, com protocolo assinado; (III) telegrama, ou, ainda; (IV) por meio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento.

10. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

10.1. Constituem partes integrantes deste CONTRATO de promessa de compra e venda os anexos a seguir relacionados, que os COMPRADORES declaram ter lido cuidadosamente, rubricando-os e manifestando a sua expressa concordância com relação ao seu conteúdo.

- a) Memorial Descritivo do EMPREENDIMENTO;
- b) Mapa de Vagas de Garagem;
- c) Minuta da Convenção de Condomínio;
- d) Termo de Ciência; e
- e) Termo de Proteção de Dados Pessoais I.

11. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

- a) Se houver divergência ou conflito entre este CONTRATO e qualquer cláusula ou condição prevista nos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES ou qualquer outro documento assinado pelas Partes, sempre prevalecerão as cláusulas do CONTRATO, salvo expressa menção em contrário em documentos assinados pelas Partes após a assinatura deste CONTRATO, entendendo-se que, em tal caso, essa alteração tornou-se necessária ao atendimento de condição particular desta contratação.
- b) As palavras, termos e expressões escritos em CAIXA ALTA - NEGRITO no título deste instrumento, no Quadro Resumo acima e no título das cláusulas abaixo servem para resumir e identificar as informações contidas nos respectivos itens e ao longo do CONTRATO serão escritas em CAIXA ALTA - SEM NEGRITO, dispensando a necessidade de remissão ao título do presente instrumento ou à numeração do respectivo item do quadro resumo ou cláusula ou, ainda, a utilização de qualquer qualificação adicional para sua identificação.
- c) Todas as cláusulas e condições que façam remissão ao CONTRATO deverão ser lidas e interpretadas automaticamente como fazendo remissão ao CONTRATO e aos DOCUMENTOS COMPLEMENTARES.
- d) A VENDEDORA e os COMPRADORES, quando mencionados ao longo do CONTRATO em conjunto, serão identificadas pela palavra Partes e individualmente como Parte.

Manaus/AM, 08 de setembro de 2025.

VENDEDORA:

DocuSigned by:
Andre Brinzel Avelino
49C79A9A55294F6...

NEO VILA ADRIANÓPOLIS EMPREENDIMENTO SPE LTDA

COMPRADORA:

Assinado por:
Adecy Rios
860539524E1C4D1...

**VIDRORIOS - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA
ADECY BASTOS RIOS**

DocuSigned by:
Kelen Erica Carneiro Azevedo Rios
3AAF6035C06E4F1...

**VIDRORIOS - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA
KELEN ÉRICA CARNEIRO AZEVEDO RIOS**

Testemunhas:

DocuSigned by:
VENICIUS SAMPAIO
41E66675946548E...

Nome: Venicius Sampaio Vieira
CPF: 817.265.702-15

Assinado por:
Augusto O'Donnell de Alencar Neto
F48642C4B5974CB...
Nome: Augusto O'Donnell de Alencar Neto
CPF: 777.265.702-10

DS
[Signature]

Rubrica
AR

DS
ABA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS

CONDIÇÕES GERAIS

RESOLVEM as Partes enunciadas e devidamente qualificadas, no item 1 do QUADRO RESUMO, de comum acordo, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outras Avenças*”, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1. OBJETO

- 1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se obriga e se compromete a vender aos COMPRADORES, o IMÓVEL descrito e caracterizado no QUADRO RESUMO, nos termos do presente CONTRATO, o qual se regerá pelas cláusulas e condições ora pactuadas, que reciprocamente aceitam e se obrigam a cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, na forma da Lei.
- 1.2. A VENDEDORA é legítima proprietária e possuidora do IMÓVEL, que se encontra livre de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, de hipotecas legais ou convencionais, dívidas, dúvidas, penhora, arresto, sequestro, foro ou pensão, e bem assim quite de impostos, taxas e demais contribuições fiscais ou encargos de qualquer natureza, com exceção de eventual ônus que venha a ser registrado, decorrente de FINANCIAMENTO A CONSTRUÇÃO.
- 1.3. Nos termos do disposto no art. 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, introduzidos pela Lei nº 10.931, de 02/08/04, a incorporação do IMÓVEL está submetida ao regime de afetação, razão pela qual o terreno e as acessões objeto de incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da VENDEDORA e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

2. PREÇO E FORMA DE REAJUSTE

- 2.1. Pela fração ideal do IMÓVEL objeto deste instrumento, os COMPRADORES obrigam-se e comprometem-se a pagar à VENDEDORA o PREÇO descrito na forma estipulada no QUADRO RESUMO.
- 2.2. As parcelas do PREÇO serão corrigidas na periodicidade, na forma e conforme os índices da CORREÇÃO MONETÁRIA.

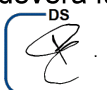
- 2.3.** Considerando que, no contrato de financiamento junto à instituição financeira a VENDEDORA figurará como Fiadora dos COMPRADORES, em face do pagamento dos juros devidos durante o período de construção e na fase de levantamento parcelado dos recursos, também conhecido como “Taxa de Evolução de Obras”, em caso de inadimplemento em tais pagamentos, os COMPRADORES deverão realizar o pagamento do saldo devedor diretamente à VENDEDORA, na forma e prazo ajustados por esta, mediante a assinatura de instrumento contratual apartado.

3. FORMA DE PAGAMENTO

- 3.1.** As parcelas do PREÇO que possuam vencimento nos dias previamente estipulados nas CONDIÇÕES DE PAGAMENTO do QUADRO RESUMO, serão pagas por meio de boleto bancário, a ser enviado ao endereço informado pelos COMPRADORES. O não recebimento do boleto bancário, quando este for a forma de pagamento, não exime os COMPRADORES da obrigação de efetuar quaisquer dos pagamentos do PREÇO, na forma e nas datas ajustadas nas CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, nem poderá servir de justificativa para o atraso em sua quitação.
- 3.2.** A data de vencimento das parcelas não possui qualquer vínculo com o andamento ou conclusão das obras do EMPREENDIMENTO.
- 3.3.** Fica vedado qualquer tipo de crédito na conta corrente da VENDEDORA, seja por depósito, transferência, TED, DOC ou outro meio, sendo que o respectivo comprovante não valerá como recibo, tampouco conferirá quitação, salvo no caso de consentimento por escrito dela. Para o caso de eventual pagamento por meio de cheque, a competente quitação somente se dará após a devida compensação bancária pelo Banco Sacado.
- 3.4.** Na hipótese de os COMPRADORES desejarem liquidar antecipadamente as parcelas do PREÇO, estipuladas nas CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, serão obedecidos os seguintes critérios:
- a) a quitação de todo o saldo devido referente aos valores vencidos anteriormente;
 - b) a atualização monetária dos valores restantes, até a data do efetivo pagamento, pelos critérios de reajustes estipulados no presente CONTRATO, conforme previsto no item 5.1 da CORREÇÃO MONETÁRIA.
- 3.4.1.** A antecipação abrangerá o valor integral de uma ou mais parcelas do PREÇO, de modo que, feita sua liquidação, não remanesça saldo referente aos valores do PREÇO do IMÓVEL.
- 3.4.2.** O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação da anterior, que deverá ser sempre comprovada, quando exigido.
- 3.5.** A VENDEDORA poderá ceder e transferir os direitos creditórios decorrentes deste contrato à agente financeiro, mediante operação de securitização de recebíveis, desconto de títulos, cessão de créditos, ou outra modalidade, responsabilizando-se perante o COMPRADOR por informar ao cessionário sobre qualquer alteração quanto ao crédito cedido, quer por antecipação de pagamentos, quer por rescisão ou qualquer outro ato modificativo de direitos que venham a ser estipulados pelas partes.

4. UTILIZAÇÃO DO FGTS E POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO

- 4.1.** Os COMPRADORES poderão utilizar seu FGTS para quitação do saldo devedor, de acordo com a legislação que dispõe sobre o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço vigente à época da eventual utilização.
- 4.2.** Qualquer eventual diferença a menor, no valor liberado para pagamento do PREÇO do IMÓVEL devidamente atualizado pela CORREÇÃO MONETÁRIA, através de saque de conta vinculada de FGTS ou de financiamento requerido junto à instituição bancária, deverá ser paga com recursos próprios dos COMPRADORES, de modo a se manter inalterado o PREÇO. Do mesmo modo, qualquer eventual diferença a maior, no citado saque da conta do FGTS ou do valor de financiamento requerido junto à instituição bancária, acarretará diminuição do saldo devedor descrito na soma das parcelas do PREÇO. Esta diferença deverá ser quitada no ato da assinatura do contrato de financiamento, como também da liberação do FGTS.
- 4.3.** Na hipótese do valor liberado para pagamento do PREÇO do IMÓVEL através de saque de conta vinculada de FGTS ou de financiamento requerido junto à instituição financeira não absorver o valor da CORREÇÃO MONETÁRIA, deverão os COMPRADORES arcar, com recursos próprios, com o pagamento desta diferença, a qual deverá ser quitada no ato da assinatura do contrato de financiamento, como também da liberação do FGTS. Eventuais valores a maior liberado para pagamento do PREÇO do IMÓVEL serão utilizados para abatimento de valores e parcelas em aberto estipulados nas CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.
- 4.4.** O levantamento e retirada do FGTS, bem como quaisquer despesas advindas, ficarão a cargo dos COMPRADORES.
- 4.5.** Os COMPRADORES têm pleno conhecimento e concordam, expressamente que, para a obtenção de financiamento junto a qualquer instituição bancária para pagamento do PREÇO, terá que atender integralmente às exigências formuladas para tanto pela instituição bancária no que concerne à sua política de crédito vigente à época da contratação, observado o seguinte:
- a)** todos os custos e procedimentos para obtenção do aludido financiamento serão realizados às custas e por responsabilidade única e exclusiva dos COMPRADORES;
 - b)** a VENDEDORA se compromete a entregar para os COMPRADORES, todos os documentos atualizados relativos ao IMÓVEL e à própria VENDEDORA necessários para a obtenção do financiamento, ficando a cargo dos COMPRADORES providenciar as eventuais atualizações posteriores dos documentos referentes ao IMÓVEL e demais documentos que se façam necessários.
- 4.6.** Resta ajustado que, durante o processo de análise pela instituição competente da proposta de financiamento dos COMPRADORES e/ou da liberação do FGTS, bem como durante as providências acerca da documentação necessária, incidirá CORREÇÃO MONETÁRIA a qual será paga pelos COMPRADORES na mesma ocasião em que forem efetuados os pagamentos das respectivas parcelas do PREÇO, sob pena de retenção do IMÓVEL até a integral satisfação do saldo do PREÇO.
- 4.7.** A não liberação de saque da conta vinculada de FGTS e/ou a não obtenção de financiamento bancário pelos COMPRADORES não os desobrigam do pagamento do PREÇO do IMÓVEL, o qual deverá fazê-lo com recursos próprios na forma e prazos ajustados neste CONTRATO.

DS


Rubrica
AR

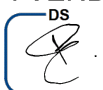
DS
ABA

5. MORA E INADIMPLEMENTO

- 5.1. O atraso no pagamento de qualquer parcela do valor avençado importará em mora dos COMPRADORES, independentemente de qualquer aviso notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, sujeitando o mesmo ao pagamento do valor em atraso acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sobre os valores vencidos e não pagos, devidamente corrigidos conforme item 5.1 da CORREÇÃO MONETÁRIA.
- 5.2. No caso de cobrança judicial, serão devidos pelos COMPRADORES honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor total devido, incluídas as despesas judiciais e extrajudiciais e, no caso de cobrança extrajudicial, os honorários advocatícios serão de 10% (dez por cento) sobre o valor total devido, incluídas as despesas realizadas para recebimento dos valores em atraso.
- 5.3. A VENDEDORA, em caso de inadimplência de quaisquer obrigações de natureza pecuniária assumidas pelos COMPRADORES, no presente CONTRATO, poderá, a qualquer tempo e seu critério, inscrever o nome deste, juntamente com a informação dos valores em aberto, em bancos de dados ou serviços de proteção ao crédito, independentemente de qualquer carta de cobrança ou notificação prévia.

6. OBRAS DO EMPREENDIMENTO

- 6.1. As obras do EMPREENDIMENTO serão executadas segundo o projeto aprovado pela Municipalidade, conforme Alvará de Construção, salvo modificações que, de acordo com as disposições deste CONTRATO, venham a ser introduzidas.
- 6.2. A VENDEDORA se compromete a concluir as obras do EMPREENDIMENTO no prazo estipulado no item 6.1 do QUADRO RESUMO, salvo por motivos de caso fortuito, força maior ou razões de origem alheia à sua vontade, nos termos do Artigo 393, da Lei 10.406/02, ficando o prazo prorrogado pelo mesmo número de dias em que durar o evento que lhes deu causa, não sendo devido aos COMPRADORES qualquer tipo de indenização ou compensação financeira.
- 6.3. Independentemente dos prazos previstos no item 6.2 acima, a VENDEDORA poderá prorrogar o prazo estipulado no item 6.1 do QUADRO DE RESUMO por mais 180 (cento e oitenta) dias, a seu exclusivo critério, desde que necessário para a conclusão das obras, sem qualquer indenização ou compensação financeira aos COMPRADORES, observado o disposto no referido item do QUADRO RESUMO.
- 6.4. Não se inclui no prazo de conclusão das obras o tempo necessário à execução de serviços acessórios ou complementares, como os de implantação do condomínio e averbação de construção na matrícula do IMÓVEL.
- 6.5. Considerar-se-á concluídas as obras do EMPREENDIMENTO, para todos os efeitos deste CONTRATO, quando for expedido o certificado de baixa de construção pelo órgão público competente (Habite-se).
- 6.6. Por se tratar de construção artesanal, as PARTES acordam e dão ciência que se verificada qualquer diferença nas dimensões do IMÓVEL, para mais ou para menos, de até 5% (cinco por cento), será aceitável.
- 6.7. A VENDEDORA poderá, em virtude de determinação ou exigências dos Poderes Públicos, Corpo

DS


Rubrica
AR

DS
ABA

de Bombeiros ou concessionárias de serviços públicos alterar o projeto de execução e o memorial descritivo do EMPREENDIMENTO.

7. TRANSFERÊNCIA DA POSSE E PROPRIEDADE

- 7.1.** Desde de que cumpridos pelos COMPRADORES suas obrigações e compromissos junto à VENDEDORA, notadamente o pagamento dos valores descritos no item **4.1** do QUADRO RESUMO e de eventuais despesas e valores de responsabilidade dos COMPRADORES e pagos pela VENDEDORA, esta convocará os COMPRADORES para a outorga da escritura de compra e venda do IMÓVEL, averbada a Baixa da Construção e a Certidão Negativa de Débito do INSS e canceladas eventuais garantias gravadas na matrícula do IMÓVEL em decorrência da obtenção de financiamento para a construção no Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que cumpridas todas as obrigações assumidas pelos COMPRADORES no CONTRATO, com integral quitação de todos os débitos relativos ao presente CONTRATO.
- 7.2.** Os COMPRADORES deverão, imediatamente após a assinatura da escritura de compra e venda, providenciar o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, como também proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da escritura de compra e venda. Não cumprido o prazo estipulado, os COMPRADORES responderão pelo ressarcimento dos prejuízos que a VENDEDORA vier a experimentar por omissão dos COMPRADORES.
- 7.3.** Se os COMPRADORES deixar de providenciar o referido registro e regularização junto à municipalidade, tal providência poderá ser tomada pela VENDEDORA, para tanto nomeada neste ato como sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, devendo o custo havido ser ressarcido pelos COMPRADORES dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data em que for notificado a fazer o ressarcimento, sob pena de incidência dos índices da CORREÇÃO MONETÁRIA e da mora e inadimplemento, conforme previsto no item **4.4** do QUADRO RESUMO.
- 7.4.** Caso os COMPRADORES optem por financiamento bancário para pagamento do PREÇO, este terá o mesmo prazo descrito no item **8.3** supra, para assinatura e protocolo para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente do instrumento particular com força de escritura pública a ser firmado junto à instituição bancária, o que não obstará a fluência da CORREÇÃO MONETÁRIA enquanto não forem efetivamente creditados e desbloqueados os recursos necessários à quitação do saldo devedor em favor da VENDEDORA.
- 7.5.** Todas as despesas necessárias à transferência do IMÓVEL para os COMPRADORES serão por este suportadas, inclusive custas e emolumentos cartorários referentes à lavratura e registro de escritura ou instrumento particular correspondente, imposto de transmissão (ITBI), honorários de despachante, dentre outras.
- 7.6.** Os COMPRADORES somente será imitado na posse de sua unidade autônoma, com o recebimento das respectivas chaves, desde que proceda à vistoria da unidade, no prazo de 10 (dez) dias da data da comunicação da VENDEDORA, colocando as referidas chaves à sua disposição, assinando, para tanto, o respectivo termo de recebimento de chaves.
- 7.7.** As despesas inerentes à escritura, ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) e registro do contrato e escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis serão pagas integralmente pelos COMPRADORES, sendo que eventuais benefícios que trata o art. 43, da Lei 11.977/09 deverão ser verificados diretamente junto aos cartórios.

7.7.1. Por mera liberalidade, a VENDEDORA poderá realizar os pagamentos mencionados em **7.7** supra por conta e ordem dos COMPRADORES, devendo este realizar o reembolso do valor total à VENDEDORA oportunamente, na forma e prazo ajustados por esta, mediante a assinatura de instrumento contratual apartado.

7.8. Os COMPRADORES declaram desde já que concorda e autoriza, após a entrega das chaves da unidade, a VENDEDORA ou parceiros por ela contratados, a utilizar o espaço do edifício, como também de todo residencial, para promover as vendas das unidades restantes, de sua propriedade, podendo para isto afixar placas, banners, material de propaganda, visitar e levar clientes para visitar o edifício e o residencial, podendo para isto indicar uma imobiliária ou corretores de sua confiança, devidamente identificados. Esta autorização fica valendo até a venda da última unidade em nome da VENDEDORA, podendo ter livre acesso às unidades de sua propriedade e às áreas comuns.

7.9. As Partes ajustam que a VENDEDORA poderá, a seu exclusivo critério, conceder a posse do IMÓVEL (entrega de chaves) aos COMPRADORES em caso de existência de eventual débito, para tanto, além de ser necessária formalização pelas Partes de confissão de dívida, a VENDEDORA poderá exigir fiadores solventes e previamente aprovados pela VENDEDORA aptos a assegurarem o cumprimento das obrigações dos COMPRADORES.

8. RESOLUÇÃO CONTRATUAL

8.1. O presente CONTRATO estará automaticamente rescindido, caso ocorra alguma das HIPÓTESES DE RESCISÃO, sendo que seus efeitos estão dispostos no QUADRO RESUMO.

8.2. Caso o presente CONTRATO tenha sido celebrado em estande de vendas ou fora da sede da VENDEDORA ou do estabelecimento comercial, os COMPRADORES poderão, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de assinatura deste contrato, desistir da presente compra e venda e manifestar-se requerendo a rescisão, fazendo jus à devolução dos valores efetivamente pagos a título de PREÇO do IMÓVEL. Tal hipótese somente terá validade e será eficaz se o exercício tempestivo do direito de arrependimento ocorrer na forma estabelecida nas NOTIFICAÇÕES.

9. DESPESAS E ENCARGOS

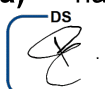
9.1. Todas as despesas, impostos, taxas, multas e contribuições que recaírem sobre o IMÓVEL, até a data da emissão da certidão de baixa e “Habite-se” ou da entrega das chaves, o que ocorrer primeiro, são de responsabilidade da VENDEDORA. Após, correrão por conta exclusiva dos COMPRADORES, ainda que lançados em nome da VENDEDORA. A mesma regra aplica-se àquelas que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns, indivisíveis e inalienáveis do EMPREENDIMENTO.

9.2. Correrão às expensas dos COMPRADORES as ligações junto às concessionárias de serviços públicos, tais como, mas não se limitando a energia elétrica, água, telefone etc., referente ao IMÓVEL, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

10. DECLARAÇÕES DOS COMPRADORES

10.1. Para todos os fins e efeitos de direito, os COMPRADORES declara, sob pena de rescisão contratual, que:

a) não tem contra si qualquer ação cível ou criminal, nem títulos protestados nesta ou em outra

DS


Rubrica
AR

DS
ABA


comarca;

- b) não é emitente de cheque sem fundo e nem está com seu nome nos arquivos do SPC, SERASA, ou qualquer outro cadastro que a VENDEDORA venha a consultar;
- c) não é curatelado ou interditado;
- d) possui renda compatível com as obrigações assumidas no presente CONTRATO, e que esta é suficiente para obtenção do financiamento habitacional;
- e) tem conhecimento sobre as características específicas sobre o EMPREENDIMENTO, no que toca à sua localização, Convenção de Condomínio, Memorial Descritivo, plantas, acabamento e demais condições contidas no presente CONTRATO;
- f) caso, por quaisquer motivos, não compareça perante o agente financeiro, no prazo de 02 (dois) dias, contados da data em que for convocado, mesmo que por telefonema, para assinatura do contrato definitivo de financiamento, ou venha a se desinteressar pela adesão, o presente instrumento ficará desfeito de pleno direito;
- g) concorda com os termos e prazos das garantias ofertadas e demais condições aqui pactuadas;
- h) deverá liberar o acesso ao andar privativo térreo ou cobertura, se for o caso, ao pessoal autorizado do condomínio ou empresas terceirizadas, devidamente contratadas pelo condomínio, para que seja efetuada a conservação, manutenção, limpeza e reparo das caixas de passagem, gordura e esgoto que se encontram na área descoberta destas unidades. Fica registrado que o impedimento por parte do adquirente da unidade autônoma para a realização de tais serviços, poderá acarretar prejuízos para o condomínio e deverá ser ressarcido pelo proprietário da unidade.

11. PROCURAÇÃO

11.1. Por este instrumento e melhor forma de direito, os COMPRADORES nomeiam e constituem sua bastante procuradora, a VENDEDORA, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do art. 684 e do parágrafo único do art. 686, ambos do Código Civil Brasileiro vigente, podendo a mandatária substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reservas de iguais poderes para si, para o fim especial de representá-lo:

- a) perante o próprio condomínio, Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, em órgãos e repartições públicas, empresas prestadoras de serviços relacionados ao empreendimento, no âmbito municipal, estadual e federal, com poderes para proceder, no momento próprio, os registros dos instrumentos de instituição, divisão, especificação e de convenção de condomínio do EMPREENDIMENTO, assim como a averbação da construção, a rerratificação do memorial de incorporação e da convenção de condomínio;
- b) perante prestadoras e concessionárias de serviços públicos, no âmbito municipal, estadual e federal;
- c) junto à instituição financeira para contratar financiamento, por meio do Sistema Financeiro da Habitação ou Sistema Financeiro Imobiliário, para a construção do EMPREENDIMENTO, podendo praticar todo e qualquer ato necessário para a obtenção de aludido financiamento,

DS


Rubrica
AR

DS
ABA

inclusive, constituir garantia hipotecária ou alienação fiduciária da unidade autônoma objeto deste contrato em favor do Agente Financeiro e ainda representar o COMPRADOR perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, serviços Notariais e de Registro de Imóveis, podendo praticar todos os demais atos necessários ao alcance das finalidades aqui tratadas.

12. CESSÃO DE DIREITOS

12.1. Na hipótese de os COMPRADORES desejarem ceder os direitos e obrigações decorrentes do presente CONTRATO, serão obedecidos os seguintes requisitos:

- a) a quitação de todo o saldo devido referente aos valores vencidos anteriormente;
- b) a sub-rogação do(a)s cessionário(a)s em todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR por força deste instrumento;
- c) a aprovação pela VENDEDORA do crédito/cadastro do(a)s cessionário(a)s; e
- d) a comprovação da idoneidade e capacidade financeira do(a)s cessionário(a)s.

12.2. Deverão os COMPRADORES, no ato da transferência do IMÓVEL ao(à)s cessionário(a)s, efetuar o pagamento à VENDEDORA, em moeda corrente nacional, da taxa de transferência de 5% (cinco por cento), incidente sobre o valor total atualizado do PREÇO.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. O presente CONTRATO é celebrado em caráter vinculante, irrevogável e irretroatável, obrigando as partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, pelo que representa ato jurídico perfeito conforme retratado na Constituição Federal.

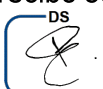
13.2. Caso alguma das partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes deste ajuste ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuída, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, nem em precedente, novação ou revogação de qualquer cláusula ou condição do presente CONTRATO.

13.3. os COMPRADORES não podem ceder quaisquer direitos ou obrigações decorrentes do presente instrumento, salvo mediante prévia anuência por escrito da VENDEDORA.

13.4. Qualquer pagamento recebido com atraso pela VENDEDORA não importará, em hipótese alguma, em precedente, novação ou alteração contratual, constituindo-se sempre em mera tolerância, revogável a qualquer momento.

13.5. A VENDEDORA declara ser empresa atuante na comercialização de imóveis e que a unidade autônoma, ora compromissada à venda, não integra e nunca integrou seu ativo permanente, razão pela qual se acha dispensada da apresentação da CND-INSS e da Certidão Negativa de Débitos expedida pela Receita Federal e Procuradoria Geral da União.

13.6. os COMPRADORES obrigam-se a comunicar imediatamente à VENDEDORA, por escrito, contra recibo ou via postal com "AR", qualquer mudança de endereço, especialmente ao qual são remetidos

DS


Rubrica
AR

DS
ABA



os documentos de cobrança relativos às prestações mensais, as notificações e comunicações a respeito de eventuais atrasos de pagamentos ou informações, bem como alteração de estado civil ou qualquer fato que de alguma forma influencie direta ou indiretamente este contrato, sob pena de ser considerada válida e eficaz qualquer comunicação ou notificação dirigida para o endereço indicado no item **10** do QUADRO RESUMO.

14. LEGISLAÇÃO

14.1. As partes contratantes declaram estar cientes de que o presente CONTRATO e suas estipulações devem respeitar as regras da Lei 4.591/64, do Código Civil Brasileiro, do Código de Defesa do Consumidor, como também quaisquer outras supervenientes.

15. FORO

15.1. As partes, desde já, elegem o Foro da situação do IMÓVEL, para nele serem dirimidas todas as dúvidas e controvérsias oriundas do presente CONTRATO, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou se torne.

E, por estarem assim justos e contratados assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas e identificadas, para que surta os seus efeitos legais.

Manaus/AM, 08 de setembro de 2025.

VENDEDORA:

DocuSigned by:
Andre Brinzel Avelina
49C70A0A55204F8...

NEO VILA ADRIANÓPOLIS EMPREENDIMENTO SPE LTDA

COMPRADORA:

Assinado por:
Adecy Rios
860539524E1C4D1...

**VIDRORIOS - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA
ADECY BASTOS RIOS**

DocuSigned by:
Kelen Erica Carneiro Azevedo Rios
3AAF6035C06E4F1...

**VIDRORIOS - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA
KELEN ÉRICA CARNEIRO AZEVEDO RIOS**

Testemunhas:

DocuSigned by:
VENICIUS SAMPAIO
41E66675946548E...

Nome: Venicius Sampaio Vieira

DS
[Handwritten Signature]

Rubrica
AR

Assinado por:
Augusto O'Donnell de Alencar Neto
F48642C4B5974CB...

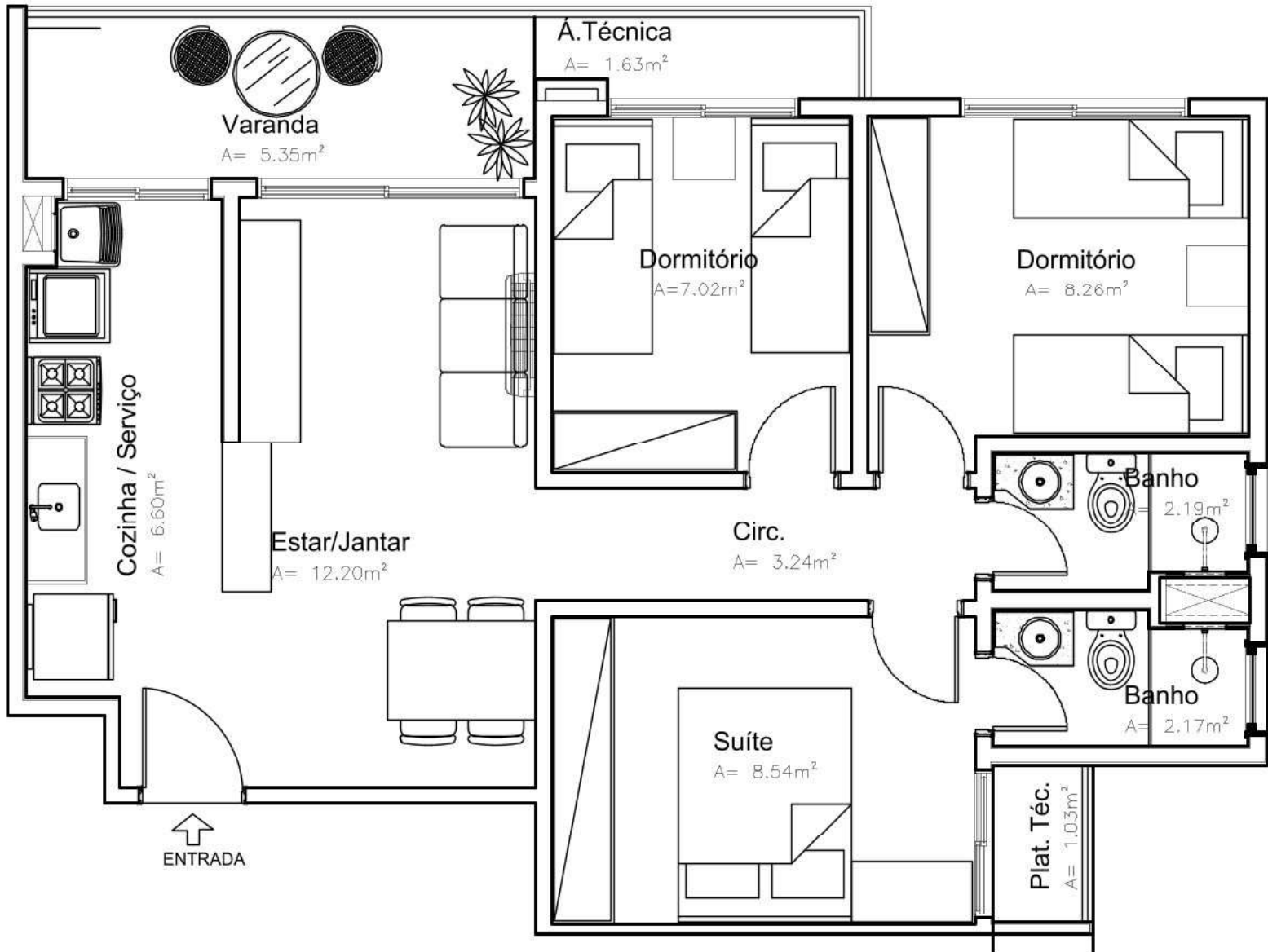
Nome: Augusto O'Donnell de Alencar Neto

DS
ABA



CPF: 817.265.702-15

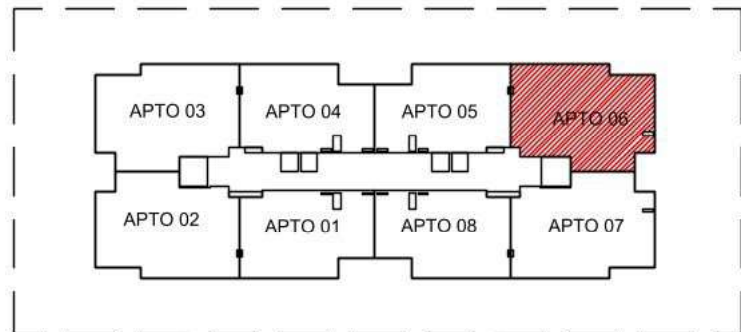
CPF: 777.265.702-10



PLANTA BAIXA - APTO FINAL 06

APARTAMENTO DE 03 DORM. A= 66,67 M²

ESCALA 1/50



PLANTA CHAVE PAVIMENTO TIPO

CONFERIR AS MEDIDAS NA OBRA:

ME

Rubrica

AR

CLIENTE:

APTO.

DATA:

FINAL: 06

PAV.: TIPO

ESCALA: 1/50



Memorial Descritivo dos Equipamentos

Equipamento	Tipo (ou marca)	Acabamento	Detalhes gerais
Elevadores	ThyssenKrupp, Otis, Atlas Schindler ou similares		Velocidade compatível à estabelecida pela norma para cálculo de tráfego dos elevadores
Instalação de combate a incêndio	-		As instalações serão executadas de acordo com as normas da ABNT e do Corpo de Bombeiros local. Serão compostas por um sistema de combate a incêndios com hidrantes, um sistema móvel com extintores e portas corta-fogo, de acordo com Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
Instalações elétricas	Eletrodutos PVC, Amanco, Akros, Tigre ou similar; disjuntores Eletromar, GE ou similar; Placas, interruptores e tomadas da marca Pial, Biticino, Alumbra, Simon, Schneider ou similar	Eletrodutos embutidos	As instalações elétricas, compreendendo as instalações de energia, iluminação, para-raios e equipamentos diversos, serão executadas de acordo com os respectivos projetos, elaborados segundo as normas e padrões vigentes. Fornecimento dos aparelhos de iluminação das áreas comuns, de acordo com projeto específico.
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas	-		Executado de acordo com a norma NBR-5419 e demais exigências em vigor
Instalações telefônicas e comunicações	-		Serão executadas de acordo com os respectivos projetos, elaborados segundo as normas e padrões vigentes.
Instalações de Esgoto Sanitário, Águas Pluviais, Água Fria	Prumadas e distribuição PVC Tigre, Amanco, Akros ou similar; conexões em PVC		Serão executadas de acordo com os respectivos projetos, elaborados segundo as normas e padrões vigentes.
Instalações de Água Quente	-		O aquecimento de água será elétrico (chuveiros). Serão utilizados materiais conforme especificação de projeto.
Sistema de climatização	-		Para as unidades a Construtora oferece infraestrutura para ar condicionados com previsão de carga no quadro elétrico e dreno.
Louças sanitárias	Deca, Celite, Incepa ou similares	Esmaltadas	Vasos sanitários com caixa acoplada
Metais Sanitários	Deca, Fabrimar, Docol ou similares		Torneiras e canopias cromadas, sifão e engates em PVC
Ferragens	Pado, Imab, Papaiz ou similar	Cromadas	-
Vidros	Com espessura conforme vão	Incolor	-
Esquadrias das unidades autônomas:	Portas tipo prancheta, encerrada e/ou laminada, batentes e guarnições em madeira/MDF ou laminado. Janela em alumínio pintado cor: branco, conforme composição da fachada.		
Esquadrias das áreas comuns:	Portas corta-fogo, casas de máquinas, portões de garagem, grelhas e alçapões em ferro pintado com tinta esmalte ou alumínio. Portas pranchetas, encerrada ou pintada ou laminada, batentes e guarnições em madeira/MDF pintado ou laminado. Demais esquadrias em alumínio pintado conforme composição da fachada. Portas de shafts de painéis em alumínio pintado com revestido com laminado ou esquadria metálica. Portas dos elevadores em pintura esmalte, inox ou similar.		
Ferragens de portas	La Fonte, Imab, Pado, Arouca ou similares	Cromadas	-
Vidros	Liso, e= 3mm / Laminado, e= 6mm /Fantasia, mini boreal, e= 3 mm		Conforme projeto arquitetônico.

DS


Rubrica





Memorial Descritivo dos Acabamentos (Dependências de Uso Privativo)

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	OUTROS
Estar/Jantar	Vinílico, cerâmica ou porcelanato	Rebocadas e pintadas	Rebocados e pintados	Rodapé em cerâmica
Varanda	Cerâmica ou porcelanato	Rebocadas e pintadas	Rebocados e pintados	Rodapé em cerâmica
Cozinha/Serviço	Vinílico, cerâmica ou porcelanato	Cerâmica até o teto na parede da bancada	Rebocados e pintados	-
Circulação	Vinílico, cerâmica ou porcelanato	Rebocadas e pintadas	Rebocados e pintados	Rodapé em cerâmica
Quartos	Vinílico, cerâmica ou porcelanato	Rebocadas e pintadas	Rebocados e pintados	Rodapé em cerâmica
Banhos	Cerâmica ou porcelanato	Cerâmica	Forro de gesso pintado	-
Garden	Grama	-	-	-

DS

Rubrica



Termo de Recebimento de Documentação

Nesta data declaro ter recebido a documentação abaixo mencionada, que, para todos os fins e efeitos de direito são considerados como parte integrante e indissociável do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE AUTÔNOMA E OUTRAS AVENÇAS**, dos quais declaro ter pleno conhecimento e concordância, a saber:

- 1º Proposta de Compra e Venda
- 2º Termo de Ciência
- 3º Contrato de Compra e Venda
- 4º Termo de Proteção de Dados Pessoais
- 5º Planta Baixa da Unidade
- 6º Layout de Vagas de Garagem
- 7º Memorial Descritivo do Empreendimento
- 8º Memorial Descritivo dos Acabamentos das Dependências de Uso Privativo
- 9º Minuta da Convenção Condominial do Empreendimento

Manaus / Amazonas, 09 de Setembro de 2025.

DocuSigned by:

Kelen Erica Carneiro Azevedo Rios

3AAF6035C08E4F1...

Assinado por:

Adey Rios

860539524E1C4D1...

Vidrorios Indústria e Comércio Ltda.



Termo de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)

1. Definições

1.1 Para os fins deste Termo, são considerados:

a) “DADOS PESSOAIS”: qualquer informação obtida em meio online ou offline e capaz de identificar ou tornar identificável uma pessoa natural singular (“TITULAR ou TITULAR DOS DADOS”), incluindo informações que possam ser combinadas com outras para identificar um indivíduo, e/ou que se relacionem com a identidade, características ou comportamentos de um indivíduo ou influenciem na maneira como tal indivíduo é tratado ou avaliado; por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrônica (tais como cookies, beacons e tecnologias correlatas) ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, econômica, cultural ou social dessa pessoa singular. A definição de dados pessoais também inclui o conceito de DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS;

b) “DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS”: dados pessoais referentes à origem social, racial e étnica, saúde, informação genética ou biométrica, orientação sexual ou vida sexual, convicções políticas, religiosas e filosóficas ou filiação a sindicato ou a organização relacionada a tais convicções, ou qualquer informação que, quando combinada com outras, seja capaz de revelar dados sensíveis, quando vinculado a uma pessoa natural e influenciar na forma como o seu titular é tratado e/ou causar-lhe dano;

c) “TRATAMENTO” (e os termos relacionados “TRATAR” e “TRATADOS”): qualquer operação ou conjunto de operações efetuadas com dados pessoais ou com conjuntos de dados pessoais, por meios automatizados ou não automatizados, tais como a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração. A VENDEDORA declara que o tratamento aqui definido será realizado no Brasil;

d) “CONTROLADOR”: parte a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais, inclusive quanto à determinação das finalidades e dos meios de tratamento;

e) “OPERADOR”: parte que trata dados pessoais de acordo com as instruções do CONTROLADOR e em seu nome;

f) “INCIDENTE”: incidente de segurança ocorrido no contexto do tratamento de dados pessoais e que possa acarretar risco ou dano relevante aos seus titulares, inclusive hipóteses de tratamento indevido de dados pessoais; e

e) “LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS”: A VENDEDORA declara, por este Instrumento, que cumpre toda a legislação aplicável sobre privacidade e proteção de dados, inclusive (sempre e quando aplicáveis) a Constituição Federal, o Código de Defesa



do Consumidor, o Código Civil, o Marco Civil da Internet (Lei Federal n. 12.965/2014), Lei de Geral Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018).

2. Relacionamento entre as Partes

2.1 O(A) COMPRADOR(A) atuará como “Controlador” dos Dados Pessoais. A VENDEDORA atuará como “Operador” dos Dados Pessoais.

2.2 Os Dados Pessoais somente serão tratados nos seguintes casos: (i) para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória; e/ou (ii) quando necessário para a execução do Contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, a pedido do titular dos dados; e/ou (iii) para o exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral, esse último nos termos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 (Lei de Arbitragem); e/ou (iv) quando necessário para atender aos interesses legítimos do(a) COMPRADOR(A) ou de terceiros; e/ou (v) para a proteção do crédito, inclusive quanto ao disposto na legislação pertinente; e/ou (vi) mediante o fornecimento de consentimento, por escrito, pelo Titular, caso o tratamento não seja realizado para as hipóteses previstas nos itens acima (“Finalidades Permitidas”).

3. Conformidade das Partes

3.1 Observadas as demais obrigações aqui estipuladas, a VENDEDORA, por si, seus empregados e/ou terceiros contratados, declara e garante que:

- a) Atenderá as legislações vigentes referente ao processamento e armazenamento de dados pessoais;
- b) Processará os dados somente em conformidade com as instruções do(a) COMPRADOR(A) e em razão da prática de execução de suas atividades para atender o escopo do trabalho objeto do Contrato;
- c) Aplicará suas políticas internas relacionadas à segurança e privacidade de dados pessoais; e
- d) Irá avaliar junto com o(a) COMPRADOR(A) a forma de recebimento e envio de informação ou dados relativos à execução dos serviços contratados. A VENDEDORA possui o direito de criticar os métodos, ferramentas, aplicativos e demais recursos que possam comprometer a segurança, privacidade e integridade dos dados. Ademais, caso a VENDEDORA considere que não possui informações suficientes para o tratamento dos Dados Pessoais de acordo com o Contrato ou, ainda, que uma instrução infringe a Lei de Proteção de Dados, a VENDEDORA notificará o(a) COMPRADOR(A) e aguardará novas instruções.

4. Profissionais, colaboradores e terceiros envolvidos no processar

4.1 A VENDEDORA irá tomar medidas adequadas para garantir a responsabilidade e confiabilidade por parte dos colaboradores, agentes ou terceiros que eventualmente tenham acesso aos dados pessoais relacionados aos trabalhos. Garantirá que os dados que serão coletados, acessados e tratados são imprescindíveis para executar



os serviços contratados e se certificará que as pessoas autorizadas a tratar os Dados Pessoais assumam um compromisso de confidencialidade que sejam, pelo menos, tão rigorosos quanto as obrigações de confidencialidade da VENDEDORA nos termos deste Contrato ou estejam sujeitas a adequadas obrigações legais de confidencialidade.

5. Segurança e privacidade de dados

5.1 A VENDEDORA declara ainda que possui e utilizará tecnologia criptografada para que toda e qualquer dado e/ou informação obtido na execução do objeto do presente Contrato seja anonimizado, incluindo, a endereços digitais (site) e de terceiros, seja utilizado e/ou trocado através de códigos, algoritmos a fim de impossibilitar o rastreamento dos dados de qualquer usuário do(a) COMPRADOR(A) ou de empresas parceiras da VENDEDORA;

5.2 A VENDEDORA aplica todas as medidas técnicas para mitigar a ocorrência de vazamentos, acessos indevidos ou perda de dados e outras medidas adicionais de segurança conforme as situações;

5.3 No tocante a quaisquer dos dados e/ou informações obtidos na execução do presente Contrato, a VENDEDORA concorda em não: (i) modificar, fazer trabalhos derivados, desmembrar ou copiar, ou de outra forma tentar descobrir o objeto e/ou informações exclusivas ou segredos comerciais incorporados aos dados e informações ou a qualquer parte deles; ou (ii) de quaisquer formas, licenciar, vender, transferir, ceder, distribuir, terceirizar, explorar comercialmente, e/ou disponibilizar para qualquer terceiro, ou de qualquer outra forma tornar disponível os dados e/ou informações a terceiros, através de si, revendedores ou outros distribuidores; (iii) usar ou transmitir em violação de qualquer lei, regra ou regulamento aplicáveis ao objeto deste Contrato, responsabilizando-se integralmente perante o(a) COMPRADOR(A) e/ou terceiros por todos e quaisquer perdas e danos decorrentes do descumprimento dessa obrigação; e

5.4 Não obstante a VENDEDORA aplicar os sistemas operacionais, ferramentas utilizadas e softwares serem monitorados, atualizados e possuírem protocolos de segurança, acessos maliciosos e erros de software não são completamente mitigáveis e dependem de seus distribuidores.

6. Compartilhamento de dados e terceirização dos serviços

6.1 A VENDEDORA não irá compartilhar ou subcontratar o serviço de processamento de dados sem anuência do(a) COMPRADOR(A). Para os casos em que houver a necessidade de compartilhamento ou terceirização, a VENDEDORA exigirá as boas práticas de privacidade e segurança de dados.

6.2 Não compartilhará quaisquer dos dados e/ou informações obtidos na execução deste Contrato para quaisquer fins que não os estabelecidos neste Contrato, incluindo sem se limitar fins comerciais, responsabilizando-se integralmente perante o(a)



COMPRADOR(A) e/ou terceiros de todos e quaisquer perdas e danos decorrentes do descumprimento dessa obrigação; e

6.3 A VENDEDORA irá exigir dos fornecedores e demais parceiros eleitos pelo(a) COMPRADOR(A) os mesmos critérios e medidas técnicas e administrativas apropriadas de segurança da informação durante a troca de informações e dados.

7. Direitos dos dados de pessoas físicas disponibilizados

7.1 Todos os dados pessoais de indivíduos que a VENDEDORA tenha acesso foram disponibilizados pelo(a) COMPRADOR(A) em razão de relação de emprego, comercial, societária, propriedade de bens ou ainda decorrente de litígio, disponibilizada de maneira voluntária pelo(a) COMPRADOR(A) para a realização dos serviços pela VENDEDORA, ou ainda obtidas de forma lícita de fontes terceirizadas ou nos órgãos públicos de consulta. Toda vez que a VENDEDORA identificar um dado pessoal de indivíduo no material disponibilizado pelo(a) COMPRADOR(A) irá notificá-lo(a) imediatamente quando serão aplicados controles de privacidade e segurança sobre esses dados.

7.2 A VENDEDORA terá acesso aos dados pessoais de indivíduos de diversas categorias, como dados simples (ex.: RG, CPF, endereço, gênero, idade, filiação, profissão, ID, nacionalidade, estado civil, data de nascimento etc.), dados comportamentais (dados de localização/geolocalização, de consumo, hábitos, preferências, endereço IP, cookies, logs de conexão, logs de acesso etc.), dados financeiros (número de conta, número de cartão, senha, código verificador, renda, salário, benefícios etc.) ou ainda dados sensíveis (relativos à religião, raça, origem étnica, saúde, política, preferência sexual, dados biométricos etc.).

7.3 Se o titular dos dados, autoridade de proteção de dados, ou terceiros solicitarem informações para a VENDEDORA relativas ao tratamento de Dados Pessoais, a VENDEDORA submeterá esse pedido à apreciação do(a) COMPRADOR(A). A VENDEDORA não poderá, sem instruções prévias do(a) COMPRADOR(A), transferir ou, de qualquer outra forma, compartilhar e/ou garantir acesso aos Dados Pessoais ou a quaisquer outras informações relativas ao tratamento de Dados Pessoais a qualquer terceiro.

7.4 As Partes reconhecem que, em virtude da celebração desse Contrato, podem ser realizadas operações de tratamento de dados, sendo que, caso a VENDEDORA tenha acesso e/ou de qualquer forma venha a tratar dados pessoais de clientes, funcionários ou fornecedores do(a) COMPRADOR(A), ou ainda, quaisquer outros tipos de dados pessoais dos quais o(a) COMPRADOR(A) seja controladora, deverá a VENDEDORA garantir que:

a) Realizará o tratamento dos dados pessoais única e exclusivamente de acordo com as instruções e orientações recebidas do(a) COMPRADOR(A) e de forma a cumprir as finalidades relacionadas à execução do objeto deste Contrato e somente nos estritos limites nele previstos, não devendo praticar ou fazer com que seja praticado qualquer tipo de ato que envolva os dados pessoais de forma diversa do decorrente



deste Contrato sem a prévia e expressa autorização ou solicitação do(a) COMPRADOR(A), observando sempre os princípios da adequação e necessidade do tratamento, sendo a VENDEDORA integral e exclusivamente responsável por qualquer violação e/ou utilização indevida dos dados pessoais, bem como pelos danos e prejuízos que possa vir a causar o(a) COMPRADOR(A), aos titulares ou a terceiros; e

b) Caso a VENDEDORA entenda que (i) alguma das orientações fornecidas pelo(a) COMPRADOR(A) violam a legislação de proteção de dados pessoais aplicável e/ou (ii) exista qualquer fato ou situação específica que razoavelmente impeça a VENDEDORA de cumprir qualquer de suas obrigações sob o Contrato e/ou a legislação aplicável no contexto do seu tratamento dos dados pessoais, esta deverá então comunicar o(a) COMPRADOR(A) imediatamente, apresentando as respectivas justificativas de forma documentada.

7.5 Ao tratar quaisquer tipos de dados pessoais em operações de tratamento decorrentes deste Contrato, deverá a VENDEDORA garantir, que manterá registro escrito, preciso e atualizado das seguintes informações:

a) Registro de todas as atividades de tratamento que pratica;

b) Caso aprovado previamente pelo(a) COMPRADOR(A) o registro das transferências e/ou usos compartilhados de dados pessoais com terceiros, inclusive os tratamentos que importem transferência internacional de dados pessoais, incluindo a informação sobre a organização/país de destino, e no caso das transferências internacionais; e

c) Descrição das medidas técnicas e organizacionais de segurança de dados.

8. Vazamento e perda de dados pessoais

8.1 A VENDEDORA imediatamente informará o(a) COMPRADOR(A) em caso de ocorrência ou mera suspeita de um incidente, de modo a permitir que o(a) COMPRADOR(A) possa apurar as suas causas e efeitos, para então tomar as medidas de contenção, avaliação de impacto e necessidade de comunicação sobre o incidente ao público, às autoridades competentes e/ou aos titulares. Na hipótese de verificação, pela VENDEDORA, de efetiva ocorrência de incidente, deverá esta notificar o(a) COMPRADOR(A) por escrito e de forma detalhada sobre todas as informações e detalhes disponíveis à VENDEDORA sobre tal incidente, incluindo (i) a identificação exata da extensão do incidente e os seus respectivos riscos e impactos sob a ótica da VENDEDORA; (ii) a quantidades de registros afetados pelo incidente; (iii) a indicação precisa de quais dados pessoais (incluindo a identificação de seus titulares).

8.1.1 A comunicação deverá ocorrer para o e-mail: dpo@grupounipar.com.br.

8.2 A VENDEDORA irá cooperar com o(a) COMPRADOR(A) e ajudar nas investigações e remediações no caso de vazamento ou perdas de dados pessoais.



8.3 A VENDEDORA irá cooperar com o(a) COMPRADOR(A) e ajudar nas investigações caso perceba que o vazamento ocorreu fora do controle da VENDEDORA.

9. Armazenamento, exclusão ou retorno dos dados pessoais

9.1 A VENDEDORA, ao final da execução dos seus trabalhos, irá entregar ao cliente os documentos, anexos ou apresentações conforme o escopo definido na proposta. Esses documentos e demais papéis de trabalho relacionados a prestação de serviço serão mantidos em nossos arquivos conforme as determinações legais e conforme a nossa política interna de armazenagem de documentos.

9.2 A VENDEDORA irá acatar outras orientações do(a) COMPRADOR(A) com relação a armazenagem ou exclusão desde que não contrarie uma determinação legal ou as políticas internas da VENDEDORA.

9.3 Após cumprida a finalidade de tratamento para o devido cumprimento deste Contrato pela VENDEDORA, a VENDEDORA deverá se certificar de que os dados pessoais sejam eliminados ou arquivados de todas as bases de acordo com o definido entre as partes e as normas e políticas de segurança e privacidade de dados da VENDEDORA.

10. Transferência internacional dos dados

10.1 A VENDEDORA não irá transferir os dados pessoais para pessoas ou companhias situadas em países que não sejam o Brasil, exceto com autorização expressa do(a) COMPRADOR(A).

10.2 Se os Dados Pessoais vierem a ser transferidos para um país fora do Brasil e/ou da UE/EEE, a VENDEDORA assegurará que as devidas Cláusulas Contratuais Padrão façam parte do contrato celebrado com a sub VENDEDORA ou assegurará que essa transferência seja, de outra forma, permitida pelas leis de proteção de dados.

11. Responsabilidade das Partes

11.1 As Partes serão responsabilizadas por quaisquer multas impostas por autoridades de proteção de dados, como multa o(a) COMPRADOR(A) ou à VENDEDORA por violarem a Lei de Proteção de Dados.

11.2 A Parte culpada pela violação indenizará a Parte inocente, suas afiliadas, e seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, prepostos, clientes e representantes contra qualquer responsabilidade, dano, prejuízo, custo e despesas, incluindo, mas não se limitando os devidos honorários advocatícios, as multas, penalidades ou custos investigativos relativos a demandas contra a Parte inocente que surgirem em razão do não cumprimento por parte da Parte culpada.



DocuSigned by:

Andre Bringel Avelina

49C79A9A55294F6...

Neo Vila Adrianópolis Empreendimento SPE Ltda.

DocuSigned by:

Kelen Erica Carneiro Azevedo Rios

3AAF6035C06E4F1...

Assinado por:

Adecy Rios

860539524E1C4D1...

Vidrorios Indústria e Comércio Ltda.

MINUTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO
NEO VILA ADRIANÓPOLIS

Rua Stenio Neves, Nº 201, Bairro Parque 10 de Novembro, CEP 69055-713, Manaus-AM

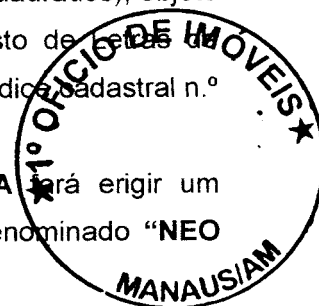
NEO VILA ADRIANÓPOLIS EMPREENDIMENTO SPE LTDA, sociedade empresária limitada com sede em Manaus/AM, na Rua Acre, No 26, Loja B-1, Bairro Nossa Senhora das Graças, CEP 69.053-130, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.745.670/0001-02, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Amazonas sob o NIRE n.º 1320083622-6, nos termos da 1ª Alteração do Contrato Social/Consolidação Contratual registrada na Junta Comercial do Estado do Amazonas sob o n.º 1469410 em 21/11/2023, neste ato por não sócio André Bringel Avelino, brasileiro, divorciado, empresário, nascido em 22/01/1987, portador da carteira de identidade n.º 18422187, expedida pela SSP/AM, inscrito no CPF/MF sob o n.º 933.236.46215, residente e domiciliado na Travessa Darcy Vargas, n.º 3.000, Apto 802, Ed. Saint Honoré, Bairro Parque 10 de Novembro, Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, CEP 69.055-710, na qualidade de **PROPRIETÁRIA e INCORPORADORA** do terreno descrito no artigo 1º infra, onde será edificado o Empreendimento denominado **“NEO VILA ADRIANÓPOLIS”**, o qual será situado na Rua Stenio Neves, n.º 201, bairro Parque 10 de Novembro, CEP 69055-713, Manaus-AM, através do processo n.º 5083/2024, alvará de construção n.º 5083/2024, expedido em 15/05/2024, válido até 12/04/2025 e a respectiva NBR 12.721, resolvem instituir a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (“Convenção”)**, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes da Lei n.º 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (**“Código Civil”**).

- CAPÍTULO I -

Imóvel, Empreendimento e Unidades Autônomas

Artigo 1º. O empreendimento será construído no terreno situado na Rua Stenio Neves, n.º 201, bairro Parque 10 de Novembro, primeiro distrito de Manaus/AM, com uma área de 8.504,19m² (oito mil, quinhentos e quatro metros e dezenove centímetros quadrados), objeto da matrícula n.º 56.967, do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Imóveis de Manaus/AM, cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Manaus sob o índice cadastral n.º 1.26.0117.2.0353.0001.0.

Artigo 2º. Sobre o terreno anteriormente citado, a **INCORPORADORA** irá erigir um empreendimento com finalidade exclusivamente residencial, que será denominado **“NEO**



VILA ADRIANÓPOLIS", vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas e das áreas comuns.

§1º. O empreendimento será constituído por 02 (duas) torres (Torre A e Torre B); 13 (treze) pavimentos em cada torre; 217 (duzentas e dezessete) unidades autônomas, sendo: **a)** Torre A com 104 (cento e quatro) unidades autônomas de apartamentos e, **b)** Torre B com 104 (cento e quatro) unidades autônomas de apartamentos e 09 (nove) unidades autônomas de vagas de garagem, tudo conforme descrição detalhada a seguir:

Torres A e B

a) Pavto. Térreo composto de:

- Apartamento numerado de 001 com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, garden, circulação, cômodo diferenciado e banho, sendo "Área Privativa".
- Apartamentos numerados de 002, 003, 006 e 007, cada um com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, garden, circulação, cômodo diferenciado, quarto 1, banho, suíte com banho e plataforma técnica, sendo "Área Privativa".
- Apartamentos numerados de 004, 005 e 008, cada um com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, garden, circulação, cômodo diferenciado, banho, suíte com hall e banho, sendo "Área Privativa".
- Hall, circulação, medidores, escada, fosso dos elevadores, dutos de entrada, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

b) Pavto. Tipo (1º ao 11º Pav.) composto de:

- Apartamentos numerados de 101, 104, 105, 108, 201, 204, 205, 208, 301, 304, 305, 308, 401, 404, 405, 408, 501, 504, 505, 508, 601, 604, 605, 608, 701, 704, 705, 708, 801, 804, 805, 808, 901, 904, 905, 908, 1001, 1004, 1005, 1008, 1101, 1104, 1105 e 1108, cada um com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, circulação, cômodo diferenciado, banho, suíte com banho, sendo "Área Privativa".



- Apartamentos numerados de 102, 103, 106, 107, 202, 203, 206, 207, 302, 303, 306, 307, 402, 403, 406, 407, 502, 503, 506, 507, 602, 603, 606, 607, 702, 703, 706, 707, 802, 803, 806, 807, 902, 903, 906, 907, 1002, 1003, 1006, 1007, 1102, 1103, 1106 e 1107, cada um com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, circulação, cômodo diferenciado, quarto 1, banho, suíte com banho e plataforma técnica, sendo "Área Privativa".

- Hall, antecâmara, escada, fosso dos elevadores, dutos de entrada e saída, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

c) 12º Pavimento composto de:

- Apartamentos numerados de 1201, 1204, 1205 e 1208, cada um com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, circulação, cômodo diferenciado, banho, suíte com banho, sendo "Área Privativa".

- Apartamentos numerados de 1202, 1203, 1206 e 1207, cada um com estar/jantar, cozinha/serviço, varanda, área técnica, circulação, cômodo diferenciado, quarto 1, banho, suíte com banho e plataforma técnica, sendo "Área Privativa".

- Hall, antecâmara, escada, fosso dos elevadores, dutos de entrada e saída, sendo Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

d) Cobertura (nível barriletes) composto de:

- Laje técnica / barriletes, dutos de ventilação e saída de ar, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

e) Caixa d'água composto de:

- Reservatórios superiores, sendo Área de Uso Comum de Divisão Proporcional.

Edifício Garagem:

a) Garagem G1 - Pavimento Térreo composto de:



- 55 (cinquenta e cinco) vagas cobertas numeradas de 07 a 12, 69 a 117, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional".

- Depósito, escada, elevador, rampa e circulação da garagem, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

b) Garagem G2 - 1º Pavimento composto de:

- 48 (quarenta e oito) vagas cobertas numeradas de 118 a 165, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional".

- Escada, elevador, 02 (duas) rampas e circulação da garagem, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

c) Garagem G3 - 2º Pavimento composto de:

- 54 (cinquenta e quatro) vagas descobertas numeradas de 166 a 219, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional". Escada, elevador, rampa e circulação da garagem, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

Outras edificações:

a) Guarita, Adm./Vest. e Copa Funcionários/Gás e Lixo composto de:

- Guarita com sanitário, circulação, administração, copa funcionários, vestiário funcionários masculino, vestiário funcionários feminino, banheiro funcionários masculino, banheiro funcionários feminino, lixeira, gás, acesso de pedestres e veículos, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

b) Churrasqueira 1/Espaço Gourmet composto de:

- Churrasqueira 01, copa, hall, sanitário PCD, lavabo e espaço gourmet, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

c) Churrasqueira 2 composta de:



- Churrasqueiras, hall, sanitário PCD e lavabo, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

d) **Academia, Coworking:** Composto de academia, coworking e área técnica, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

e) **Área externa composta de:**

- 09 (nove) vagas descobertas numeradas de 17 a 24 e vaga 66, sendo "Área Privativa".

- 53 (cinquenta e três) vagas descobertas numeradas de 01 a 06, 13 a 16, 25 a 65, 67 e 68, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional".

- 26 (vinte e seis) vagas descobertas destinadas a visitantes, sendo 18 (dezoito) vagas comuns numeradas de 01 a 18, 04 (quatro) vagas descobertas destinadas a idosos numeradas de 19 a 22, 01 (uma) vaga descoberta destinada a PCD numerada de 23 e 03 (três) vagas descobertas para motocicletas numeradas de 24, 25 e 26, sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

- Acessos descobertos de pedestres e veículos, piscina adulto e infantil com solarium e deck molhado, quadra recreativa, playground, espaço zen, praças e áreas permeáveis (gramadas), sendo "Área de Uso Comum de Divisão Proporcional".

§2º. São consideradas Unidades Autônomas, de propriedade e direito de uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino, com medição e fração ideal determinadas na respectiva NBR 12.721, as Unidades Autônomas, distribuídas da seguinte forma:

Designação da Unidade	Área Privativa (principal)	Outras Áreas Privativas (accessória)	Área Privativa Total	Área de Uso Comum	Área Real Total	Fração Ideal	Quantidade de Unidades Idênticas
TORRE A							
Apto 001	46,19		46,19	35,19	81,38	0,00328	1
Aptos 002, 003, 006, 007	71,85		71,85	50,08	121,93	0,00543	4
Aptos 004, 005, 008	64,44		64,44	42,19	106,63	0,00429	3
Aptos 101, 104, 105, 108, 201, 204, 205, 208, 301, 304, 305, 308, 401, 404, 405, 408, 501, 504, 505, 508, 601, 604, 605.	53,69		53,69	41,63	95,32	0,00416	3



608, 701, 704, 705, 708, 801, 804, 805, 808, 901, 904, 905, 908, 1001, 1004, 1005, 1008, 1101, 1104, 1105, 1108, 1201, 1204, 1205, 1208							
Aptos 102, 103, 106, 107, 202, 203, 206, 207, 302, 303, 306, 307, 402, 403, 406, 407, 502, 503, 506, 507, 602, 603, 606, 607, 702, 703, 706, 707, 802, 803, 806, 807, 902, 903, 906, 907, 1002, 1003, 1006, 1007, 1103, 1106, 1107, 1202, 1203, 1206, 1207	66,67		66,67	49,79	116,46	0,00539	47
Apto 1102	66,67		66,67	48,15	114,82	0,00515	1
TORRE B							
Apto 001	46,19		46,19	35,19	81,38	0,00328	1
Aptos 002, 003, 006, 007	71,85		71,85	50,08	121,93	0,00543	4
Aptos 004, 005, 008	64,44		64,44	42,19	106,63	0,00429	3
Aptos 101, 104, 105, 108, 201, 204, 205, 208, 301, 304, 305, 308, 401, 404, 405, 408, 501, 504, 505, 508, 601, 604, 605, 608, 701, 704, 705, 708, 801, 804, 805, 808, 901, 904, 905, 908, 1001, 1004, 1005, 1008, 1101, 1104, 1201, 1204	53,69		53,69	41,63	95,32	0,00421	44
Aptos 1105, 1108	53,69		53,69	43,09	96,78	0,00424	2
Aptos 1205, 1208	53,69		53,69	55,87	109,56	0,00446	2
Aptos 102, 103, 106, 107, 202, 203, 206, 207, 302, 303, 306, 307, 402, 403, 406, 407, 502, 503, 506, 507, 602, 603, 606, 607, 702, 703, 706, 707, 802, 803, 806, 807, 902, 903, 906, 907, 1002, 1003, 1006, 1007, 1102, 1103, 1106, 1107, 1202, 1203, 1206, 1207	66,67		66,67	49,79	116,46	0,00539	48
VAGAS AUTÔNOMAS							
09 vagas descobertas, numeradas de 17 a 24 e 66, localizadas na área externa	13,75		13,75	1,79	15,54	0,00026	9
TOTAIS	12.732,13		12.732,13	9.546,35	22.278,48	1,00000	

* Demais especificações estão determinadas no projeto arquitetônico aprovado e nos quadros da NBR 12.721 apresentados.

§3º. Constituem áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1.331, § 2º do Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64, as áreas a seguir: o solo, a estrutura e as fundações, o telhado comum, as contenções e paredes mestras, as laterais e fachadas externas, mesmo que voltadas para a área interna, hall, circulação, medidores, escada, fosso dos elevadores, elevadores, dutos de entrada, laje técnica/barriletes, dutos de ventilação e saída de ar, reservatórios superiores, 236 vagas de estacionamento, elevador, 02 (duas) rampas e circulação da garagem, guarita com sanitário, circulação, administração, copa funcionários, vestiário funcionários masculino, vestiário funcionários feminino, banheiro funcionários masculino, banheiro funcionários feminino, lixeira, gás, acesso de pedestres e



veículos, copa, hall, sanitário PCD, lavabo e espaço gourmet, churrasqueiras, hall, sanitário PCD e lavabo, academia, coworking e área técnica, acessos descobertos de pedestres e veículos, piscina adulto e infantil com solarium e deck molhado, quadra recreativa, playground, espaço zen, praças e áreas permeáveis (gramadas), enfim, todas aquelas que não sejam designadas como de propriedade autônoma e exclusiva.

§4º. As vagas de estacionamento serão divididas da seguinte maneira: 09 (nove) vagas de automóveis autônomas, descobertas, numeradas de 17 a 24 e 66 e 210 (duzentas e dez) vagas de automóveis de "Uso Comum de Divisão Não Proporcional" de uso exclusivo dos apartamentos, 26 (vinte e seis) vagas para visitantes, sendo 18 (dezoito) vagas comuns, 04 (quatro) vagas de idosos, 01 (uma) vaga para P.C.D e 03 (três) vagas para motocicletas.

§5º. As vagas de garagem estão vinculadas às Unidades Autônomas conforme quadro abaixo, estando suas limitações, numerações e localizações definidas no projeto arquitetônico, com capacidade, cada vaga, para um veículo automotor:

VAGAS ACESSÓRIAS – APTOS TORRE A					
APTOS	QUANTIDADE	VAGA Nº	TIPO	DIMENSÃO	
Apto 001	1	1	Descoberta	5,00	2,50
Apto 002	1	69	Coberta	5,00	2,50
Apto 003	1	70	Coberta	5,00	2,50
Apto 004	1	2	Descoberta	5,00	2,50
Apto 005	1	3	Descoberta	5,00	2,50
Apto 006	1	7	Coberta	5,00	2,50
Apto 007	1	8	Coberta	5,00	2,50
Apto 008	1	4	Descoberta	5,00	2,50
Apto 101	1	13	Descoberta	5,00	2,50
Apto 102	1	71	Coberta	5,00	2,50
Apto 103	1	72	Coberta	5,00	2,50
Apto 104	1	14	Descoberta	5,00	2,50
Apto 105	1	5	Descoberta	5,00	2,50
Apto 106	1	9	Coberta	5,00	2,50
Apto 107	1	10	Coberta	5,00	2,50
Apto 108	1	6	Descoberta	5,00	2,50
Apto 201	1	15	Descoberta	5,00	2,50
Apto 202	1	73	Coberta	5,00	2,50
Apto 203	1	74	Coberta	5,00	2,50
Apto 204	1	16	Descoberta	5,00	2,50
Apto 205	1	27	Descoberta	5,00	2,50
Apto 206	1	11	Coberta	5,00	2,50
Apto 207	1	12	Coberta	5,00	2,50
Apto 208	1	28	Descoberta	5,00	2,50
Apto 301	1	29	Descoberta	5,00	2,50



Apto 302	1	75	Coberta	5,00	2,50
Apto 303	1	76	Coberta	5,00	2,50
Apto 304	1	30	Descoberta	5,00	2,50
Apto 305	1	31	Descoberta	5,00	2,50
Apto 306	1	77	Coberta	5,00	2,50
Apto 307	1	78	Coberta	5,00	2,50
Apto 308	1	32	Descoberta	5,00	2,50
Apto 401	1	33	Descoberta	5,00	2,50
Apto 402	1	79	Coberta	5,00	2,50
Apto 403	1	80	Coberta	5,00	2,50
Apto 404	1	34	Descoberta	5,00	2,50
Apto 405	1	35	Descoberta	5,00	2,50
Apto 406	1	81	Coberta	5,00	2,50
Apto 407	1	82	Coberta	5,00	2,50
Apto 408	1	36	Descoberta	5,00	2,50
Apto 501	1	37	Descoberta	5,00	2,50
Apto 502	1	83	Coberta	5,00	2,50
Apto 503	1	117	Coberta	5,00	2,50
Apto 504	1	38	Descoberta	5,00	2,50
Apto 505	1	39	Descoberta	5,00	2,50
Apto 506	1	132	Coberta	5,00	2,50
Apto 507	1	131	Coberta	5,00	2,50
Apto 508	1	180	Descoberta	5,00	2,50
Apto 601	1	40	Descoberta	5,00	2,50
Apto 602	1	116	Coberta	5,00	2,50
Apto 603	1	130	Coberta	5,00	2,50
Apto 604	1	41	Descoberta	5,00	2,50
Apto 605	1	179	Descoberta	5,00	2,50
Apto 606	1	129	Coberta	5,00	2,50
Apto 607	1	128	Coberta	5,00	2,50
Apto 608	1	178	Descoberta	5,00	2,50
Apto 701	1	177	Descoberta	5,00	2,50
Apto 702	1	115	Coberta	5,00	2,50
Apto 703	1	127	Coberta	5,00	2,50
Apto 704	1	176	Descoberta	5,00	2,50
Apto 705	1	175	Descoberta	5,00	2,50
Apto 706	1	126	Coberta	5,00	2,50
Apto 707	1	125	Coberta	5,00	2,50
Apto 708	1	174	Descoberta	5,00	2,50
Apto 801	1	173	Descoberta	5,00	2,50
Apto 802	1	114	Coberta	5,00	2,50
Apto 803	1	124	Coberta	5,00	2,50
Apto 804	1	172	Descoberta	5,00	2,50
Apto 805	1	171	Descoberta	5,00	2,50
Apto 806	1	123	Coberta	5,00	2,50
Apto 807	1	122	Coberta	5,00	2,50
Apto 808	1	170	Descoberta	5,00	2,50
Apto 901	1	169	Descoberta	5,00	2,50



Apto 902	1	113	Coberta	5,00	2,50
Apto 903	1	121	Coberta	5,00	2,50
Apto 904	1	168	Descoberta	5,00	2,50
Apto 905	1	167	Descoberta	5,00	2,50
Apto 906	1	120	Coberta	5,00	2,50
Apto 907	1	119	Coberta	5,00	2,50
Apto 908	1	166	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1001	1	207	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1002	1	112	Coberta	5,00	2,50
Apto 1003	1	111	Coberta	5,00	2,50
Apto 1004	1	208	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1005	1	209	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1006	1	118	Coberta	5,00	2,50
Apto 1007	1	162	Coberta	5,00	2,50
Apto 1008	1	210	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1101	1	211	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1102	1	212	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1103	1	110	Coberta	5,00	2,50
Apto 1104	1	213	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1105	1	214	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1106	1	163	Coberta	5,00	2,50
Apto 1107	1	164	Coberta	5,00	2,50
Apto 1108	1	215	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1201	1	216	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1202	1	109	Coberta	5,00	2,50
Apto 1203	1	108	Coberta	5,00	2,50
Apto 1204	1	217	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1205	1	218	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1206	1	107	Coberta	5,00	2,50
Apto 1207	1	165	Coberta	5,00	2,50
Apto 1208	1	219	Descoberta	5,00	2,50
VAGAS ACESSÓRIAS – APTOS TORRE B					
APTOS	QUANTIDADE	VAGA Nº	TIPO	DIMENSÃO	QUANTIDADE
Apto 001	1	68	Descoberta	5,00	2,50
Apto 002	1	84	Coberta	5,00	2,50
Apto 003	1	85	Coberta	5,00	2,50
Apto 004	1	67	Descoberta	5,00	2,50
Apto 005	1	65	Descoberta	5,00	2,50
Apto 006	1	147	Coberta	5,00	2,50
Apto 007	1	146	Coberta	5,00	2,50
Apto 008	1	64	Descoberta	5,00	2,50
Apto 101	1	63	Descoberta	5,00	2,50
Apto 102	1	86	Coberta	5,00	2,50
Apto 103	1	87	Coberta	5,00	2,50
Apto 104	1	62	Descoberta	5,00	2,50
Apto 105	1	61	Descoberta	5,00	2,50
Apto 106	1	145	Coberta	5,00	2,50
Apto 107	1	144	Coberta	5,00	2,50



Apto 108	1	60	Descoberta	5,00	2,50
Apto 201	1	59	Descoberta	5,00	2,50
Apto 202	1	88	Coberta	5,00	2,50
Apto 203	1	89	Coberta	5,00	2,50
Apto 204	1	58	Descoberta	5,00	2,50
Apto 205	1	42	Descoberta	5,00	2,50
Apto 206	1	143	Coberta	5,00	2,50
Apto 207	1	142	Coberta	5,00	2,50
Apto 208	1	43	Descoberta	5,00	2,50
Apto 301	1	44	Descoberta	5,00	2,50
Apto 302	1	90	Coberta	5,00	2,50
Apto 303	1	91	Coberta	5,00	2,50
Apto 304	1	45	Descoberta	5,00	2,50
Apto 305	1	46	Descoberta	5,00	2,50
Apto 306	1	141	Coberta	5,00	2,50
Apto 307	1	140	Coberta	5,00	2,50
Apto 308	1	47	Descoberta	5,00	2,50
Apto 401	1	48	Descoberta	5,00	2,50
Apto 402	1	92	Coberta	5,00	2,50
Apto 403	1	93	Coberta	5,00	2,50
Apto 404	1	49	Descoberta	5,00	2,50
Apto 405	1	50	Descoberta	5,00	2,50
Apto 406	1	139	Coberta	5,00	2,50
Apto 407	1	138	Coberta	5,00	2,50
Apto 408	1	51	Descoberta	5,00	2,50
Apto 501	1	52	Descoberta	5,00	2,50
Apto 502	1	94	Coberta	5,00	2,50
Apto 503	1	106	Coberta	5,00	2,50
Apto 504	1	53	Descoberta	5,00	2,50
Apto 505	1	195	Descoberta	5,00	2,50
Apto 506	1	105	Coberta	5,00	2,50
Apto 507	1	104	Coberta	5,00	2,50
Apto 508	1	194	Descoberta	5,00	2,50
Apto 601	1	193	Descoberta	5,00	2,50
Apto 602	1	103	Coberta	5,00	2,50
Apto 603	1	102	Coberta	5,00	2,50
Apto 604	1	192	Descoberta	5,00	2,50
Apto 605	1	191	Descoberta	5,00	2,50
Apto 606	1	137	Coberta	5,00	2,50
Apto 607	1	136	Coberta	5,00	2,50
Apto 608	1	190	Descoberta	5,00	2,50
Apto 701	1	189	Descoberta	5,00	2,50
Apto 702	1	101	Coberta	5,00	2,50
Apto 703	1	135	Coberta	5,00	2,50
Apto 704	1	188	Descoberta	5,00	2,50
Apto 705	1	187	Descoberta	5,00	2,50
Apto 706	1	134	Coberta	5,00	2,50
Apto 707	1	133	Coberta	5,00	2,50



Apto 708	1	186	Descoberta	5,00	2,50
Apto 801	1	185	Descoberta	5,00	2,50
Apto 802	1	100	Coberta	5,00	2,50
Apto 803	1	148	Coberta	5,00	2,50
Apto 804	1	184	Descoberta	5,00	2,50
Apto 805	1	183	Descoberta	5,00	2,50
Apto 806	1	149	Coberta	5,00	2,50
Apto 807	1	150	Coberta	5,00	2,50
Apto 808	1	182	Descoberta	5,00	2,50
Apto 901	1	181	Descoberta	5,00	2,50
Apto 902	1	99	Coberta	5,00	2,50
Apto 903	1	151	Coberta	5,00	2,50
Apto 904	1	196	Descoberta	5,00	2,50
Apto 905	1	197	Descoberta	5,00	2,50
Apto 906	1	152	Coberta	5,00	2,50
Apto 907	1	153	Coberta	5,00	2,50
Apto 908	1	198	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1001	1	199	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1002	1	98	Coberta	5,00	2,50
Apto 1003	1	154	Coberta	5,00	2,50
Apto 1004	1	200	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1005	1	201	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1006	1	155	Coberta	5,00	2,50
Apto 1007	1	156	Coberta	5,00	2,50
Apto 1008	1	202	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1101	1	203	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1102	1	97	Coberta	5,00	2,50
Apto 1103	1	157	Coberta	5,00	2,50
Apto 1104	1	204	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1105	1	25	Descoberta	5,50	2,50
Apto 1106	1	158	Coberta	5,00	2,50
Apto 1107	1	159	Coberta	5,00	2,50
Apto 1108	1	26	Descoberta	5,50	2,50
Apto 1201	1	205	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1202	1	96	Coberta	5,00	2,50
Apto 1203	1	95	Coberta	5,00	2,50
Apto 1204	1	206	Descoberta	5,00	2,50
Apto 1205	2	54, 55	Descobertas	5,00	2,50
Apto 1206	1	160	Coberta	5,00	2,50
Apto 1207	1	161	Coberta	5,00	2,50
Apto 1208	2	56, 57	Descobertas	5,00	2,50

VAGAS AUTÔNOMAS			
VAGA Nº	TIPO	DIMENSÃO	
17	Descoberta	5,50	2,50
18	Descoberta	5,50	2,50
19	Descoberta	5,50	2,50
20	Descoberta	5,50	2,50



21	Descoberta	5,50	2,50
22	Descoberta	5,50	2,50
23	Descoberta	5,50	2,50
24	Descoberta	5,50	2,50
66	Descoberta	5,50	2,50

Artigo 3º. Fica assegurado à **INCORPORADORA** e a seus prepostos o ingresso e trânsito pelas áreas comuns de todo o Condomínio, até a finalização das obras e vendas de todas as Unidades Autônomas.

§1º. Fica ainda assegurado à **INCORPORADORA** o direito de instalar e manter item decorativo (logotipo e/ou logomarca) iluminado na fachada do **Condomínio**, sendo de sua responsabilidade o custeio da iluminação por meio de medidor de luz individualizado em seu nome.

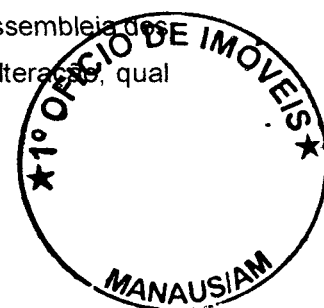
§2º. A **INCORPORADORA** poderá manter, exclusivamente, letreiro anunciando as vendas das unidades remanescentes do empreendimento até a alienação da última unidade de sua propriedade. É expressamente vedado aos moradores e imobiliárias colocarem letreiros nas unidades, na fachada ou nas áreas comuns do empreendimento.

§3º. O proprietário da Unidade Autônoma não pode promover alterações na disposição interna de sua unidade, pois tal fato pode colocar em risco a estrutura física do Edifício e interferir em unidade autônoma de outro Condômino, sendo vedado o desmembramento, fracionamento ou a divisão física da unidade.

§4º. O Condômino não poderá alterar a fachada, tanto na sua forma, quanto os acabamentos e as esquadrias externas de sua Unidade Autônoma

- CAPÍTULO II - Dos Direitos e Deveres

Artigo 4º. Todos os Condôminos, sucessores, dependentes, empregados, locatários, cessionários, ocupantes, visitantes e usuários, a qualquer título, que ocupem ou utilizem permanente ou temporariamente qualquer unidade autônoma componente deste Condomínio, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar as disposições desta Convenção, que somente poderá ser alterada, no todo ou em parte, e a qualquer tempo, por decisão da assembleia dos Condôminos, tomada pelo número de votos previsto legalmente para a sua alteração, qual



seja, 2/3 (dois terços) dos Condôminos, devendo as modificações ser registradas no mesmo Cartório de Registro de Imóveis no qual foi registrada essa Convenção.

Artigo 5º. Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, comodato, locação ou qualquer outra forma legal de transação que importe na transferência total ou parcial da propriedade ou da posse de qualquer uma das Unidades Autônomas, integrantes desse Condomínio, os adquirentes, quer da propriedade quer da posse, ficam obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e do Regulamento Interno, ainda que nenhuma referência a esta Convenção e ao Regulamento Interno seja feita no contrato público ou particular pelo qual se efetive a transferência da aquisição.

Artigo 6º. Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários das ou da unidade que ocupam, excetuando o caso de locatários, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas.

Artigo 7º. São direitos dos Condôminos (art. 1.335, do Código Civil):

- a) usar, fruir e livremente dispor de sua Unidade Autônoma, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do prédio, não causem danos aos demais Condôminos e não infringam as normas legais e disposições desta Convenção;
- b) usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais Condôminos;
- c) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- d) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a ordem nem desviem a atenção dos empregados;
- e) comparecer às Assembleias e nelas discutir e votar, desde que estejam quites com o Condomínio;
- f) comunicar, por escrito qualquer irregularidade observada, ao administrador ou Síndico; e,
- g) vender ou alugar sua Unidade Autônoma, exigindo do novo proprietário/locatário a observância e cumprimento fiel desta Convenção.

Artigo 8º. São deveres dos Condôminos (art. 1.336, do Código Civil):



- a) contribuir para as despesas comuns ou ordinárias do Condomínio, bem como para as despesas extraordinárias e para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral do Condomínio, na proporção e prazo definidos no nesta Convenção (Capítulo VI desta Convenção);
- b) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- c) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- d) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- e) não fracionar a respectiva Unidade Autônoma com o intuito de alterar sua finalidade;
- f) não lançar objetos, de qualquer natureza, sobre a via pública, sobre as áreas e pátios internos ou imóveis vizinhos;
- g) não remover o pó de tapetes e de cortinas utilizando as janelas e portas das unidades autônomas e áreas comuns;
- h) não estender roupas ou quaisquer outros objetos nas janelas ou lugares visíveis dos apartamentos e partes comuns;
- i) não perturbar o sossego e o descanso dos demais Condôminos com ruídos, máquinas, aparelhos e/ou instalações que provoquem trepidação, instrumentos musicais regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre às 22h e 08h;
- j) colocar o lixo doméstico e detritos diversos em sacos plásticos e disponibilizá-los em local e horário determinados pela Assembleia ou pela administração do Condomínio;
- k) não manter nas respectivas Unidades Autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez dos prédios, ou incômodo aos demais Condôminos;
- l) permitir o ingresso do administrador, síndico ou preposto em sua Unidade Autônoma quando isso se tornar indispensável para a inspeção, manutenção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou tendente à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das Unidades Autônomas vizinhas;
- m) comunicar ao porteiro, com antecedência mínima de 24 horas, a entrada e saída de mudanças, respeitando os horários de 08h às 18h, de segunda a sexta-feira, e de 08h às 14h aos sábados.
- n) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e reputação do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, funcionários, visitantes ou terceiros;



- o) não utilizar empregados e funcionários do Condomínio para serviços particulares no horário de trabalho destes;
- p) seguir as recomendações da NBR 16.280 para reformas em sua Unidade Autônoma.

- CAPÍTULO III -

Das Assembleias Gerais

Artigo 9º. A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de junho de cada ano, e a ela compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativos ao ano findo;
- b) discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
- c) eleger o Síndico e o Subsíndico fixando-lhes a remuneração, se convier;
- d) eleger os membros, efetivos e suplentes, do Conselho Fiscal, se for o caso; e,
- e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 10º. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia ordinária serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos Condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação poderá a assembleia deliberar por maioria dos votos dos presentes. A assembleia não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem convocados para a reunião. Se o síndico não convocar a assembleia, ¼ dos Condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo Primeiro. Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias previstas em lei, e em especial:

- a) a maioria absoluta dos Condôminos para destituição do Síndico;
- b) a maioria simples dos Condôminos presentes nas Assembleias para: eleger e empossar o Síndico, Subsíndico e os Conselheiros; deliberar e aprovar as despesas ordinárias, extraordinárias e sobre o fundo de reserva; imposição de multa ao Condômino que descumprir seus deveres e demais disposições desta Convenção e para a realização de benfeitorias úteis, bem como para deliberar qualquer assunto que não exija quórum qualificado;
- c) 2/3 (dois terços) dos Condôminos para a realização de benfeitorias voluptuárias e para alteração da presente Convenção;



- d) 3/4 (três quartos) dos Condôminos para a imposição de multa de até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas ordinárias de sua unidade ao Condômino que, reiteradamente, descumprir suas obrigações junto ao Condomínio, e de até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas ordinárias de sua unidade ao Condômino que, reiteradamente, praticar comportamento antissocial, excluindo-se do quórum o Condômino infrator;
- e) unanimidade dos Condôminos para: aprovação de modificações no aspecto arquitetônico dos edifícios, sejam áreas comuns internas ou externas e fachadas; mudança da finalidade dos edifícios ou das Unidades Autônomas; quaisquer outras deliberações que a lei ou esta Convenção exijam tal ato; alteração do quadro de vinculação do direito de uso das vagas de garagem.

Parágrafo Segundo. Para deliberação de matéria que exija quórum qualificado, a Assembleia poderá permanecer em aberto, por tempo determinado, para coleta dos votos necessários.

Artigo 11º. As Assembleias serão convocadas pelo Síndico, com o prazo mínimo de 08 (oito) dias para as Assembleias Ordinárias e de 05 (cinco) dias para as Assembleias Extraordinárias, por qualquer meio que garanta a plena publicidade da convocação, tais como: carta registrada, ou sob protocolo, e-mails ou outro sistema eletrônico que venha a ser utilizado pelo Condomínio.

§1º. O edital de convocação deverá ser afixado em local próprio e visível, do qual constará a data, o horário e o local da Assembleia, a ordem do dia, nome/assinatura do convocante e o momento em que será realizada a Assembleia, em 1ª (primeira) e 2ª (segunda) convocações, mediando entre elas trinta minutos.

§2º. Entre a data da convocação e a data da Assembleia Geral Ordinária deverá haver o prazo mínimo de 05 (cinco) dias corridos, salvo nos casos de urgência que poderá reduzir para 02 (dois) dias corridos o prazo.

§3º. Poderão ser realizadas as Assembleias gerais, Ordinárias ou Extraordinárias ou de Instalação, por meio de vídeo conferência, utilizando-se de ferramentas e aplicativos tecnológicos, desde que conste de forma clara no edital de convocação esta modalidade de realização.



§4º. Desde que preenchidos os demais requisitos previstos na Convenção, será lícita e válida a participação remota de qualquer Condômino nas Assembleias gerais ordinárias e extraordinárias, seja por telefone ou vídeo, desde que devidamente certificada e atestada a sua participação pelo secretário da Assembleia, cuja veracidade de sua declaração estará sujeita às penas da lei e suprirá a ausência de assinatura da respectivo Condômino, ainda que a Assembleia seja presencial.

§5º. A administração do Condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos Condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

§6º. Das Assembleias será lavrada ata respectiva, estabelecendo, a fixação da mesa diretora dos trabalhos, a presença dos Condôminos em termos percentuais, a forma de convocação, a pauta, as deliberações, o quórum necessário à aprovação das matérias e o quórum que as aprovou.

§7º. A Assembleia não poderá deliberar se todos os Condôminos destinatários não forem devidamente convocados para a reunião.

Artigo 12º. É permitido ao Condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador, Condômino ou não, devendo a procuração constar poderes especiais para tanto e reconhecimento de firma do outorgante. A procuração deverá ser apresentada no início dos trabalhos, no caso de Assembleias presenciais, ou com 2 (dois) dias úteis de antecedência, no caso de Assembleias virtuais.

Artigo 13º. A cada Unidade Autônoma denominada Apartamento, independentemente do tamanho da fração ideal, corresponderá 01 (um) voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presenças, por todos assinado. As vagas de garagem autônomas não terão direito a voto.

Parágrafo Primeiro. Em caso de empate, caberá ao Presidente da Assembleia, além de seu voto na qualidade de Condômino, o direito de proferir o voto de desempate.



Parágrafo Segundo. Se uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o Condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exibido na Assembleia.

Parágrafo Terceiro. O Condômino inadimplente poderá participar das Assembleias Gerais, porém não lhe será permitido se pronunciar, votar, requerer questão de ordem ou deliberar sobre qualquer questão, exceto para defesa de recurso. Contudo, o Condômino inadimplente poderá votar em matérias que exijam quórum qualificado para aprovação.

Artigo 14º. As Assembleias serão presididas por qualquer Condômino eleito para tal fim em Assembleia, competindo a este escolher o secretário, que lavrará a Ata dos trabalhos em livro próprio.

Parágrafo Único. A Assembleia de Instalação será presidida pela **INCORPORADORA**, ou por quem está indicar, e será secretariada pela Administradora.

Artigo 15º. As Assembleias poderão ser convocadas pelo Síndico ou por 1/4 (um quarto) da totalidade dos Condôminos.

Parágrafo Primeiro. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, Subsíndico ou por 1/4 (um quarto) da totalidade dos condôminos.

Parágrafo Segundo. As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia e serão assinadas pelo Síndico, se houver, ou por pelo menos ¼ da totalidade dos condôminos.

Artigo 16º. Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) deliberar sobre todas as matérias de interesse geral dos Condôminos ou do prédio que não sejam de competência das assembleias Gerais Ordinárias;
- b) apreciar as questões de natureza jurídica que envolvam o Condomínio e outorgar os poderes especiais ao síndico e/ou advogados que se fizerem necessários;
- c) destituir o Síndico, em qualquer tempo e na forma legal;
- d) apreciar recurso interposto contra ato administrativo do Síndico.



Artigo 17º. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia extraordinária serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos Condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação poderá a assembleia deliberar por maioria dos votos dos presentes. A assembleia não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem convocados para a reunião. Se o Síndico não convocar a assembleia, ¼ dos Condôminos poderá fazê-lo.

Artigo 18º. As deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias obrigarão a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cabendo ao Síndico e ao Subsíndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único. O Síndico, nos 08 (oito) dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

Artigo 19º. As atas das Assembleias serão lavradas em livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário.

Parágrafo Único. Eventual contestação quanto ao conteúdo da ata deverá ser formalizada dentro dos 10 (dez) dias subsequentes ao envio/disponibilização da mesma. Após esse período, não havendo contestação, a ata será considerada aprovada por todos os presentes à referida Assembleia.

**- CAPÍTULO IV -
Da Administração**

Artigo 20º. O Condomínio terá um Síndico, um Subsíndico e um Conselho Fiscal, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato pelo prazo máximo de até 02 (dois) anos, permitida a reeleição por igual prazo. Os eleitos serão empossados de imediato e o respectivo mandato vigorará até a data da próxima Assembleia com pauta de eleição.

§1º. O Síndico será aquele Condômino, ou não, pessoa física ou jurídica, que vier a ser eleito com maioria simples dos votos daqueles Condôminos que se façam presentes à reunião. Já o Subsíndico deverá ser condômino que efetivamente resida no prédio.

§2º. Compete ao Síndico, em observância às atribuições do artigo 1.348, do Código Civil, o seguinte:



- a) convocar a Assembleia Geral Ordinária, nas épocas próprias, e as Extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentadamente, por, no mínimo, 02 (dois) membros do Conselho Fiscal;
- 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 convenção, o Regimento Interno e as determinações da assembleia;
- 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 contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- i) realizar o seguro da edificação;
- j) executar as disposições orçamentárias fixadas pelo Conselho Fiscal;
- k) procurar, por meios amigáveis, resolver conflitos entre os Condôminos;
- l) manter a escrituração do livro caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado, entregando ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences do Condomínio em seu poder;
- m) admitir e demitir empregados, contratar e dispensar prestadores de serviços e fornecedores do Condomínio, bem como fixar-lhes as respectivas remunerações; e
- n) ordenar reparos urgentes, ou adquirir o que seja necessário à segurança e conservação da área residencial.

§3º. Tendo em vistas as características do “NEO VILA ADRIANÓPOLIS”, e visando assegurar seu pleno êxito na medida em que foi concebido, a Incorporadora se reserva do direito de indicar o Síndico para cumprimento do primeiro mandato, bem como a primeira administradora.

Artigo 21º. O Síndico poderá ser isento da taxa de Condomínio ou receber remuneração mensal se assim for fixado em Assembleia Geral, podendo ainda transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia.



Artigo 22º. O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, dentro dos poderes conferidos pela Lei e por esta Convenção, respondendo pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa comprovados.

§1º. Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária, convocada por Condôminos que representem 1/4 do Condomínio.

§2º. Em assembleia convocada especialmente para este fim, o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, ser destituído.

§3º. No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá as funções de Síndico o presidente do Conselho Consultivo, o qual, até 20 (vinte dias após assumir as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral extraordinária para proceder à eleição do novo Síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembleia Geral ordinária.

Artigo 23º. Ao Subsíndico compete:

- a) substituir o Síndico em suas ausências e impedimentos temporários;
- b) acompanhar a administração nas atividades de manutenção, limpeza, conservação e segurança;
- c) ser o porta voz privilegiado dos Condôminos junto ao Síndico;
- d) ser relator dos recursos junto à Assembleia Geral que virem a ser interpostos pelos Condôminos contra atos de outros condôminos e moradores e procedimentos adotados pelo Síndico;
- e) auxiliar o Síndico nos assuntos do Condomínio.

**- CAPÍTULO V -
Do Conselho Fiscal**

Artigo 24º. A Assembleia Geral Ordinária elegerá, juntamente à eleição do Síndico, o Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros Efetivos e 3 (três) suplentes entre os Condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, com mandato de 2 (dois) anos.



anos. Cabe aos Suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros Efetivos impedidos.

Artigo 25º. Compete ao Conselho Fiscal:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as contas, relatórios e comprovantes referentes à administração do Condomínio;
- b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- c) dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando à Assembleia Geral;
- d) assessorar o Síndico na solução de problemas do Condomínio;
- e) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias; e,
- f) eleger entre os seus membros um Presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa.
- g) autorizar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou pela Assembleia Geral.

**- CAPÍTULO VI -
Das Despesas**

Artigo 26º. Constituem despesas comuns:

- a) as relativas à conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do Condomínio;
- b) o prêmio de seguro;
- c) os impostos e as taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns;
- d) a remuneração do Síndico, se for o caso, bem como dos demais empregados do Condomínio e os encargos trabalhistas, de previdência, assistência social e correlatos.

Artigo 27º. Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, relativamente às unidades residenciais já construídas, prontas e acabadas, com condições de habitação, e cabe aos Condôminos concorrerem para o custeio das referidas despesas, até o décimo dia de cada mês, realizando-se o rateio na proporção estabelecida nesta Convenção, se a Assembleia estabelecer outro prazo.



§1º. As despesas condominiais, ordinárias ou extraordinárias, das Unidades Autônomas denominadas apartamentos, serão rateadas conforme fração ideal de cada unidade. Já as unidades autônomas denominadas “vagas extra”, pagarão, cada uma, a título de condomínio, a contribuição mensal estipulada em Assembleia.

§2º. Serão igualmente rateadas entre os Condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assembleia que as autorizou, salvo se nessa oportunidade for estabelecido outro prazo.

§3º. Quando da fixação do orçamento ordinário, deverá haver uma dotação de 5% (cinco por cento) de seu valor para a constituição de um Fundo de Reserva, destinado a atender despesas imprevistas e urgentes, cobrável juntamente com as despesas condominiais. A cobrança do Fundo de Reserva poderá ser suspensa quando se atingir o equivalente a 1,5 arrecadações mensais. A recomposição dos valores utilizados será realizada até o limite estabelecido neste parágrafo.

§4º. Poderá ser alterado o valor da contribuição para o Fundo de Reserva por deliberação da maioria absoluta dos Condôminos, contudo, em tal situação deve-se estipular o prazo pelo qual ocorrerá esta contribuição.

Artigo 28º. Ficará a cargo exclusivo de cada Condômino o pagamento diretamente às concessionárias de serviços públicos ou à administração do Condomínio, conforme deliberado pelos Condôminos, de todas as despesas decorrentes de atos por ele praticados ou serviços a ele prestados, bem como os prejuízos causados às partes comuns da edificação pela sua omissão na execução de reparos nas suas Unidades Autônomas.

Artigo 29º. São consideradas despesas extraordinárias aquelas relativas às obras, reformas, benfeitorias, indenizações trabalhistas, serviços e outras intervenções que não sejam relativas à manutenção do Condomínio.

Artigo 30º. A renúncia de qualquer dos Condôminos aos seus direitos, em hipótese nenhuma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que estiver obrigado por essa Convenção.



Artigo 31º. Todas as receitas provenientes das contribuições comuns ordinárias e extraordinárias, os juros e multas, as contribuições para o Fundo de Reserva, ou qualquer outra parcela recebida dos Condôminos, serão depositadas em estabelecimento bancário, em conta corrente aberta em nome do Condomínio que será movimentada pelo Síndico ou em conta da administradora.

Artigo 32º. Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas decorrentes de atos ilícitos por ele praticados, bem como o aumento de despesa a que der causa, cabendo, inclusive, direito de regresso do Condomínio pelos valores que arcar em razão de atos ilícitos de Condômino(s).

Parágrafo Único. O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns, bem como pela omissão do Condômino na execução de reparos na sua Unidade Autônoma.

Artigo 33º. O saldo remanescente do orçamento referente a um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for conferido em Assembleia Geral. Caso seja apurado *déficit*, este será rateado entre os Condôminos da área residencial e arrecadado no prazo deliberado pela Assembleia Geral.

Artigo 34º. A edificação do Condomínio será segurada contra incêndio ou qualquer outro risco que possam destruí-la, no todo ou em parte, por seguradora idônea, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o valor de cada Unidade Autônoma. A apólice deverá ter, obrigatoriamente, cláusula de reconstrução.

§1º. O seguro deverá ser feito, obrigatoriamente, logo após a Assembleia de Instalação.

§2º. É lícito a cada Condômino, individualmente, às suas expensas próprias, na mesma ou em outra seguradora, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos em sua unidade.

§3º. O prêmio do seguro será computado nas despesas ordinárias do Condomínio.

Artigo 35º. Na ocorrência de sinistro total, ou que importe em sua razoável ou total destruição, seus Condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem



metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno. Decidindo pela reconstrução, a Assembleia elegerá uma Comissão de 03 (três) Condôminos, podendo ser formada pelos 03 (três) Conselheiros, que será investida de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário a ser designado pela Assembleia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, engenheiros e repartições públicas.

Parágrafo Único. Se a importância paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os Condôminos para o pagamento de suas Unidades Autônomas, salvo se os Condôminos que representarem pelo menos 1/4 (um quarto) do total de unidades residenciais se recusarem a fazê-lo, devendo alienar os seus direitos, na forma da Lei.

Artigo 36º. Em caso de incêndio parcial, recebido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

- CAPÍTULO VII - Das Penalidades

Artigo 37º. Os Condôminos que estiverem em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, e juros moratórios, *pro rata die*, de 1% (um por cento) ao mês, computados desde a data do vencimento até o dia do seu efetivo pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado, se houver procedimento judicial.

Artigo 38º. Caso a mora for superior a 30 (trinta) dias, além da correção monetária e dos juros moratórios incorrerá multa de 2% (dois por cento) em benefício do Condomínio, podendo o Síndico promover a cobrança do débito judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo Condomínio, sujeitando o devedor, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos.



Parágrafo Único. Em caso de atraso superior a 30 (trinta) dias, poderá o Condomínio proceder ao protesto extrajudicial das contribuições de Condomínio.

Artigo 39º. Sendo o pagamento das taxas condominiais ordinárias ou extraordinárias a principal obrigação do Condômino, caso este deixe de pagar durante o prazo de 12 (doze) meses, 04 (quatro) taxas condominiais sucessivas ou alternadamente, ficará caracterizada a inadimplência contumaz, que acarreta desequilíbrio orçamentário do Condomínio e sujeitará o infrator ao pagamento da multa equivalente ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição de sua unidade para as despesas condominiais mensais, conforme previsão legal do art. 1.337 do Código Civil.

Artigo 40º. Além das penas cominadas na Lei e neste instrumento, o Condômino que infringir as disposições desta Convenção de Condomínio, do Regimento Interno, das demais normas ditadas para a finalidade a que se destina a edificação deste Condomínio nas suas unidades autônomas ou desrespeitar as deliberações da Assembleia, incorrerá na multa punitiva equivalente a duas vezes o valor da taxa condominial ordinária vigente na data em que ocorrer o fato.

- CAPÍTULO VIII -

Dos Serviços Obrigatórios do Condomínio

Artigo 41º. Quando da instalação do Condomínio serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios os quais a partir da instalação do Condomínio de Utilização serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente como Condomínio e abaixo descritos.

Parágrafo 1º. Ao Síndico competirá a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cuja administração poderá ser delegada à Administradora do Condomínio.

Parágrafo 2º. Os serviços básicos e/ou obrigatórios serão de custeio obrigatório de todos os Condôminos a serem incluídos nas despesas ordinárias do Condomínio.

Parágrafo 3º. Os serviços básicos oferecidos pelo Condomínio consistirão em manutenção e conservação da limpeza das áreas comuns do Condomínio, manutenção das partes elétrica e hidráulica do Condomínio (áreas comuns), manutenção das áreas verdes do Condomínio.



(áreas comuns), serviços de portaria, segurança patrimonial, administração e gerenciamento operacional, com as seguintes atribuições:

- a) Portaria: onde se executarão as tarefas de controle de todas as entradas e saídas do Condomínio, recebimento e distribuição de volumes e correspondências;
- b) Manutenção da Limpeza: executar a manutenção e conservação das áreas comuns do Condomínio, bem como manutenção e conservação das partes elétricas, hidráulicas, áreas verdes, áreas de lazer e demais áreas comuns do Condomínio;
- c) Manutenção Predial: consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do Condomínio, visando ações preventivas relacionadas com seu desgaste natural para mantê-las em bom estado;
- d) Segurança Patrimonial: terá por incumbência zelar pela segurança e preservação dos condôminos e suas propriedades, por meio de patrulhamento e sistemas de apoio; e
- e) Administração e Gerenciamento Operacional: executar as funções de supervisão geral do funcionamento dos serviços e o controle interno contábil/financeiro do Condomínio.

- CAPÍTULO IX - Do Regimento Interno

Artigo 42º. O Regimento Interno será regido nos termos da Lei n.º 4.591/64, pelas disposições contidas no Código Civil, pelo Código de Postura do Município e demais legislações que dispõe sobre os Condomínios em Edificações e Direitos de Vizinhança.

Parágrafo 1º. As normas gerais que regem internamente o Condomínio encontram-se expressas nesta Convenção, ficando facultado aos Condôminos criar, em instrumento próprio, um Regimento Interno que venha a ser complementar e/ou regulador das determinações aqui contidas. O exercício desta faculdade deverá ocorrer por meio de Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo 2º. O Regimento Interno poderá ser alterado pela maioria simples dos Condôminos.

Parágrafo 3º. É vedado aos Condôminos ou a quaisquer ocupantes:

- a) prejudicar o direito dos demais Condôminos, locatários ou cessionários;



- b) utilizar-se dos empregados do Condomínio para seus serviços particulares, no horário de trabalho dos mesmos ou em nome do Condomínio, assim como interferir na administração;
- c) obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, inclusive de circulação de pessoas e de serviços, corredores, halls, escadas, terraço ainda que em caráter provisório, ou utilizar alguma dessas dependências para qualquer fim diferente daquele para o qual foram criadas;
- d) transportar cargas e bagagens, a não ser pelos locais e horários indicados pela administração, salvo por motivo de força maior devidamente autorizado pelo Síndico;
- e) deixar de consertar torneiras e vazamentos, quando as mesmas estiverem dando escoamento de água das caixas d'água das unidades autônomas, de forma a não prejudicar os outros Condôminos;
- f) causar danos às partes comuns do Condomínio, sob pena de indenizar os Condôminos prejudicados, ficando também ao encargo do Condômino infrator a reparação, por sua conta, de todos os danos que causar às partes comuns ou a qualquer das demais unidades autônomas e que forem motivadas por defeito de má-conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo, ainda, aos outros Condôminos, o direito de exigir daqueles que se descuidarem do conserto de suas Unidades Autônomas o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos aí derivados;
- g) bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas e assemelhados nas janelas e sacadas das unidades, ou estender para secá-las em locais visíveis do exterior do prédio;
- h) colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- i) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão, eletrolas e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos Condôminos vizinhos;
- j) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
- k) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no prédio e de propriedade e uso dos demais Condôminos;



- l) cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos em locais e formas que prejudiquem os demais Condôminos, terceiros ou a limpeza e segurança do Condomínio;
- m) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
- n) guardar ou depositar artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis nas Unidades Autônomas e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
- o) abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água das caixas do prédio e escapamento de gás, com perigo à segurança do Condomínio ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;
- p) praticar jogos esportivos de qualquer modalidade nos halls de entrada, corredores, garagens e demais dependências comuns do prédio, bem como no interior dos apartamentos, neste caso, perturbando o sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados em Assembleia;
- q) emprestar chaves da porta de acesso do Condomínio, bem como do controle remoto, para empregados, vizinhos ou pessoas estranhas ao condomínio, bem como deixar aberta a entrada principal do Condomínio e igualmente da porta de acesso à garagem.

Artigo 43º. É expressamente proibido a qualquer Condômino ou ocupante entrar em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarnecem o Condomínio, tais como bomba de água, medidores de energia, casa de máquinas, reservatório de água e outros, a não ser quando expressamente autorizado pelo Síndico ou em caso de emergência.

Artigo 44º. Os casos eventualmente surgidos em decorrência de interpretação das proibições anteriores deverão ser resolvidos pela Assembleia Geral Extraordinária, cuja convocação para tal fim poderá ser feita pelo Síndico, considerando-se como definitiva, para cada caso, a proibição ou permissão decidida pela assembleia.

Artigo 45º. O Condômino não será responsável por danos pessoais ou materiais que possam vir a ocorrer aos Condôminos, locatários ou usuários, ocorridos ou decorrentes de furtos,



roubos ou extravios acontecidos em qualquer de suas dependências e unidades autônoma, em casos como, exemplificadamente: sinistros decorrentes de acidentes; extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Condomínio; roubos de carros e/ou outros bens imóveis; arrombamentos, etc.

Artigo 46º. Incumbe aos funcionários do Condomínio na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno.

- CAPÍTULO X -

Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 47º. As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, ficarão sempre em local designado pelo Síndico que as passará aos seus sucessores, quando deixar suas funções, sendo vedada a permanência dessas chaves em unidades autônomas que não a do Síndico ou de seus representantes do prédio, devendo sempre existir na portaria duplicata das mesmas, para uso de emergência.

Artigo 48º. Só com a anuência expressa do Síndico e mediante solicitação escrita do respectivo Condômino, os empregados do Condomínio aceitarão chaves das unidades autônomas em caso de ausência, locação, mudança, mudança de inquilino, etc. e em qualquer hipótese sob exclusiva e total responsabilidade do Condômino interessado.

Artigo 49º. Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das Unidades Autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção, ao Regimento Interno e às resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão.

Artigo 50º. Considera-se aprovada a presente Convenção, que sujeita e obriga todo o ocupante, ainda que temporário ou eventual, do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos, titulares de direitos sobre as Unidades Autônomas, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de unidades residenciais, ressalvados os quóruns já determinados nessa Convenção.



Artigo 51º. Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591/1964.

Artigo 52º. Fica eleito o foro da Comarca de Manaus/AM, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

Manaus/AM, 21 de maio de 2024.

Assinado digitalmente por:
ANDRE BRINGEL AVÉLINO
CPF: 933.236.462-15
Certificado emitido por 9º Tabelionato
de Notas - MANAUS/AM
Data: 22/05/2024 12:18:50 -04:00



NEO VILA ADRIANÓPOLIS EMPREENDIMENTO SPE LTDA.

Testemunhas:

1. Venício Sampaio Uigida
Nome: Venício Sampaio Uigida
CPF/MF: 817.265.702-15
C.I.: 17302838

2. Richard Benevides Galvão
Nome: RICHARDO BENEVIDES GALVÃO
CPF/MF: 601.074.052-53
C.I.: 1338509-7





RECONHECO, a assinatura eletrônica por mim expedida de:
ANDRE BRINGEL AVELINO - CPF: 933.236.462-15

Atesto o uso da assinatura eletrônica na data e horário 22/05/2024 13:20:02 -03:00, na cidade de Manaus/Amazonas

MNE: 004531.2024.05.22.00005540-75

Em Testemunho da Verdade
MANAUS/AM, quarta-feira, 22 de maio de 2024
Ana de Fatima Abreu Chagas-TABELIÃO
9º TABELIONATO DE NOTAS - MANAUS/AM

Data: 22/05/2024 13:20:02 -03:00



Código de validação: C785FCG2PK99J64LFWCD

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/C785FCG2PK99J64LFWCD>

A autenticidade da assinatura digital notariada pode ser confirmada no endereço eletrônico
<https://www.docautentico.com.br/valida>. Este documento digital poderá ser materializado em papel por um tabelião de notas.
Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.

