

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO,
DISCRIMINAÇÃO E CONVENÇÃO DO
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRAGANÇA.**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, DISCRIMINAÇÃO E CONVENÇÃO DO
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRAGANÇA.**



FRANCISCO DINIZ ALVES, brasileiro, engenheiro civil, identidade 13873/D-CREAMG, CPF nº 154.879.206/30, casado em comunhão parcial de bens com **LENICE APARECIDA DE SOUZA ALVES**, brasileira, médica, CLM.1073.340/SSPMG, CPF 528118916/68, **MARILIA SOUZA DINIZ ALVES**, brasileira, estudante, solteira, CLMG.13.416.407/SSPMG, CPF nº 069.409.576-18 e **NATÁLIA SOUZA DINIZ ALVES**, brasileira, estudante, solteira, menor púbere, com 17 anos, CLMG.13.422.928/SSPMG, CPF 069.409.596-61, assistida e representada por seu pai, Francisco Diniz Alves e sua mãe, Lenice Aparecida de Souza Alves, todos residentes à Rua Américo Luz nº 545, apartamento 401, Bairro Gutierrez, sendo senhores e únicos proprietários do imóvel constituído pelo lote 023 do quarteirão 105, do Parque Cidade Jardim, com área global de 300,00m², registrados no Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, matrícula nº 77960, resolveram construir no aludido imóvel, uma edificação de apartamentos residenciais doravante denominada Edifício Bragança. Os mesmos serão submetidos ao regime da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Esta **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, elaborada de comum acordo entre os proprietários acima caracterizados, deixa claro que, a Marília Souza Diniz Alves caberá o apartamento de nº 301, que corresponde a 16,666666% do referido edifício, a Natália Souza Diniz Alves caberá o apartamento nº 201, que corresponde a 16,666666% do referido edifício e a Francisco Diniz Alves e sua mulher Lenice Aparecida de Souza Alves, caberão os demais apartamentos (202, 302, 401 e 402) que corresponde a 66,666666% do mesmo edifício. Os demais dispositivos, além dos contidos no presente instrumento, que obrigarão a todos os proprietários e futuros adquirentes ou ocupantes a qualquer título, das unidades autônomas do condomínio, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA - O Edifício **BRAGANÇA**, que se compõe de uma parte de uso comum e outra de uso privativo de cada proprietário de unidade autônoma, é constituído de edificação aprovada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, através do Alvará nº 02932 em 10/03/2003, com última atualização em 24/04/2006, através do processo 01 007681 03-61, como se segue:

§ PRIMEIRO - DO EDIFÍCIO - O edifício possui 01 (um) pavimento de Pilotis com vagas de garagem e áreas de uso comum, 03 (três) pavimentos tipo de apartamentos com dois apartamentos por pavimento e 01 (um) pavimento de Caixa D'água. Os seis apartamentos dispostos em 4 pavimentos estão assim enumerados:

- 2º Pavimento: apt's. 201, 202;
- 3º Pavimento: apt's. 301, 302;
- 4º Pavimento: apt's. 401, 402;

§ SEGUNDO - Os apartamentos em número de seis, identificados e numerados da maneira acima apresentada, serão de propriedade e uso privativo de cada condômino, susceptíveis de alienação em separado. Os apartamentos tipo, de nº 201, 301, 302, 401 e 402 serão constituídos, cada um, de sala de estar/jantar, circulação, três quartos, banho social, banho suíte, cozinha, área de serviço. O apartamento de nº 202 será constituído, de sala de estar/jantar, circulação, três quartos, banho social, banho suíte, cozinha, área de serviço e terraço descoberto.



§ TERCEIRO - Áreas e Frações Ideais:

Apartamento	Área Privativa Real Coberta (m ²)	Área de Uso Comum DNP (m ²)	Área de Uso Comum Real DP (m ²)	Fração Ideal
Aptº 201	63,4500m ² coberta	10,3500	22,7444	0,16666666
Aptº 202	63,4500m ² coberta	20,7000	29,5429	0,16666666
Aptº 301	63,4500m ² coberta	10,3500	22,7444	0,16666666
Aptº 302	63,4500m ² coberta	10,3500	22,7444	0,16666666
Aptº 401	63,4500m ² coberta	20,7000	24,4595	0,16666666
Aptº 402	63,4500m ² coberta	10,3500	22,7444	0,16666666

SEGUNDA - São tidas como coisas de propriedade e serventia comuns, indivisíveis e inalienáveis, como acessórios indissolavelmente ligados ao todo, aquelas previstas na Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964 e, quantas mais se situem dentro das áreas privativas de cada unidade autônoma e vierem a ser, por destino, afetação ou natureza de uso comum a todos os condôminos notadamente as seguintes: depósito de resíduo sólido, poço de elevador, escadas de serviço, hall dos apartamentos, caixa d'água, telhado, instalações comuns de água, esgoto, luz e telefone, paredes divisórias e áreas descobertas.

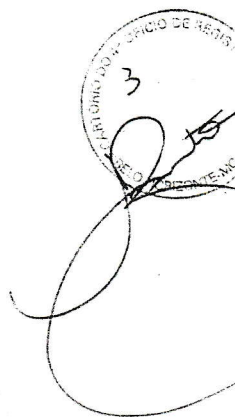
TERCEIRA - As coisas de uso comum serão utilizadas por todos os condôminos, observadas as disposições da Lei, as que a assembleia aprovar e as limitações previstas nesta convenção.

QUARTA - A sobrecarga máxima para as lajes de piso é de 150 kg/m² (cento e cinquenta quilos por metro quadrado), ficando expressamente vedado qualquer excesso, respondendo o condômino ~~faltoso~~ pela responsabilidade civil.

QUINTA - As paredes dos apartamentos são construídas em **alvenaria estrutural** fazendo parte integrante da estrutura dos prédios, ficando expressamente proibida qualquer abertura, por exemplo, para portas e arcos ou deslocamento destas paredes.

SEXTA - DAS VAGAS DE GARAGEM - De acordo com o projeto aprovado na prefeitura, existem 08(oito) vagas demarcadas, destinadas a veículos de passeio, numeradas respectivamente de 01(um) a 08(oito), conforme projeto, aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, que serão vinculadas, para efeito de uso, a cada apartamento, como se segue:

Apartamento	Número da vaga
Aptº 201	04- Coberta
Aptº 202	07/08- Coberta e Descoberta
Aptº 301	05- Coberta
Aptº 302	06- Coberta
Aptº 401	01/02- Cobertas
Aptº 402	03- Coberta



§ **PRIMEIRO** - A segurança de cada veículo competirá exclusivamente ao proprietário do mesmo, não assumindo o condomínio qualquer responsabilidade.

SÉTIMA - O síndico e o conselho consultivo serão eleitos pelos condôminos. Competirá ao síndico, além das atribuições típicas, representar o Condomínio em juízo ou fora dele.

§ **PRIMEIRO** - O prédio elegerá seu síndico, em assembléia geral convocada para este fim, para um mandato que não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição.

§ **SEGUNDO** - Caberá ao síndico exercer a administração do edifício no que concerne à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que dizem respeito e que interessam ao conjunto, aplicar as multas estabelecidas na Lei, nesta convenção e no regimento interno, cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, prestar contas à assembléia de condôminos.

§ **TERCEIRO** - Haverá, anualmente, pelo menos uma assembléia geral dos condôminos convocada pelo síndico. As convocações serão feitas com prazo mínimo de cinco dias, por carta ou sob protocolo, da qual constará data, hora e local da reunião, a ordem do dia e o nome do convocante. A cada unidade corresponderá um voto. Salvo caso de "quorum" especial previsto em Lei ou nesta Convenção, a assembléia se instalará em primeira convocação com a presença de 2/3 (dois terços) dos condôminos e, em segunda, com qualquer número. Para convocação e instalação das assembléias extraordinárias serão observadas as normas acima estipuladas.

§ **QUARTO** - Qualquer alteração da presente convenção exige o "quorum" da totalidade dos condôminos e a votação unânime dos mesmos.

OITAVA - Os condôminos contribuirão para as despesas gerais, inclusive seguro, próprias do edifício onde se situa o seu apartamento, proporcionalmente à fração ideal da unidade autônoma.

§ **PRIMEIRO** - Os condôminos depositarão as contribuições do condomínio em estabelecimento bancário indicado pelo síndico até o quinto dia útil de cada mês.

§ **SEGUNDO** - As contribuições pagas fora do prazo sujeitam o condômino faltoso a juros moratórios de 1% ao mês sobre o débito, além de multa de 2% sobre a importância devida. Ocorrendo mora por um período igual ou superior a três meses, o débito será atualizado de acordo com a variação do IGP (Índice Geral de Preços) calculado pela FGV. Para constituição do fundo de reserva, a contribuição poderá ser acrescida de 10% (dez por cento), o que será decidido em Assembléia.

NONA - O Condomínio do Edifício Bragança reger-se-á pelo seguinte **REGIMENTO INTERNO**, que é parte integrante e inseparável desta convenção e deverá ser obedecido por todos os condôminos, locatários, prepostos, dependentes ou pessoas que com os mesmos tenham relação dentro do prédio.



É PROIBIDO:

1. Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia do SÍNDICO.
2. A prática de quaisquer brincadeiras no hall de entrada principal, escadas internas do prédio, área de garagem e de gás.
3. Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, elevador, vestíbulos, garagem, etc. sem permissão do SÍNDICO.
4. Sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns, exceto os de ordem legal, com prévia anuência do SÍNDICO.
5. Estender, bater ou secar roupas, toalhas, tapetes ou lençóis nas janelas ou quaisquer outros lugares externos dos apartamentos e ainda que em caráter temporário, colocar nos parapeitos das janelas vasos ou latas com plantas, gaiolas ou quaisquer outros objetos.
6. Ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos.
7. Manter ou guardar substâncias odoríferas ou que causem perigo à segurança do edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.
8. Atirar pelas janelas para a rua ou área comum, no piso dos corredores, escadas ou elevadores, garagens e demais dependências do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos.
9. Utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares durante o horário de serviço.
10. Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais.
11. Realizar lavagem ou conserto de veículos em qualquer área do condomínio, excetuando-se os de caráter emergencial que não causem transtornos e sujeira.
12. Estacionar motocicletas e bicicletas em qualquer área comum, que não a respectiva garagem do apartamento.
13. O trânsito de operários ou outras pessoas estranhas ao condomínio nas áreas comuns do condomínio.

É DEVER:

1. Guardar silêncio, no período das 22:00 h às 08:00 h, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.
2. Usar aparelhos sonoros ou musicais, em qualquer horário, de modo a não perturbar o bem estar dos demais moradores.
3. Tratar com respeito os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao SÍNDICO, por escrito.
4. Acondicionar o lixo em sacos plásticos colocando-os nos coletores e cuidando para que não haja respingos.
5. Estacionar o veículo de acordo com a demarcação da vaga do respectivo apartamento.
6. Comunicar ao SÍNDICO, com antecedência de 2 (dois) dias, as reformas a serem efetuadas no apartamento, bem como mudanças.
7. Daqueles que não residem no apartamento de sua propriedade, comunicar à administração o seu domicílio para recepção de correspondência. Não o fazendo não poderá alegar em juízo ou fora dele a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo.
8. Prestigiar e fazer cumprir as decisões do SÍNDICO e Assembléia Geral, bem como a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade dos condôminos.
9. Notificar imediatamente o SÍNDICO a incidência de moléstia infecto-contagiosa grave no seu apartamento.
10. Contribuir para as despesas gerais, na forma aprovada pela Assembléia Geral.

RGPR

JP

MSDA



11. Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao condomínio, que tenha sido danificado por animal ou pessoa de sua relação, moradora ou em visita ao condomínio.
12. Fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste regulamento.

SEGURANÇA:

1. O trânsito de veículos dentro dos limites do condomínio é de no máximo 10 (dez) Km/h.
2. Não será permitida a entrada de pessoas estranhas no condomínio sem autorização.
3. Manter fechadas as portas de seu apartamento. Em nenhuma hipótese o condomínio poderá ser responsabilizado por furtos nos apartamentos, nas garagens ou em qualquer outra parte do condomínio.
4. Os materiais quebráveis, cacos de vidro e outros colocados no lixo, deverão ser bem embalados em jornal ou papelão, a fim de não causar acidentes aos transportadores, da mesma forma, embalar o material orgânico que possa produzir vazamentos e exalar mau cheiro;

PARÁGRAFO ÚNICO: Quaisquer situações, não contempladas neste regulamento, deverão ser regulamentadas pelo Condomínio do Edifício Bragança, em Assembleia Geral.

DÉCIMA – Os condôminos elegem o foro da comarca de Belo Horizonte/MG, como único competente para conhecer e solucionar qualquer procedimento judicial dos dispositivos desta convenção.

Belo Horizonte, 10 de janeiro de 2007

Francisco Diniz Alves
FRANCISCO DINIZ ALVES

Marília Souza Diniz Alves
MARILIA SOUZA DINIZ ALVES

Francisco Diniz Alves
FRANCISCO DINIZ ALVES
Natália Souza Diniz Alves
NATÁLIA SOUZA DINIZ ALVES

Lenice Aparecida de Souza Alves
LENICE APARECIDA DE SOUZA ALVES REPRESENTANDO

1º SERVIÇO NOTARIAL - BELO HORIZONTE (MG) - Tabelião: JOÃO MAURÍCIO VILANO FERRAZ
Rua Goiás, 187 - Centro - Telefone: (31) 3222-0584 - Cep 30190-030

Reconheço a firma indicada por semelhança
FRANCISCO DINIZ ALVES

Dou fé.

Belo Horizonte, 16/01/07 - 15:45:09

Em Testemunho da verdade **AZNGILGDK**
GEREMIAS FERNANDES DE SOUZA

5

Escreventes Art. 3º Lei Est. 15.424 - 30/12/04
Emol. R\$ 2,38 - Tax. Fisc. R\$ 0,79 - Reg. Civil R\$ 0,14 - Total R\$ 3,31

Testemunhas:

Alidio Valentim Lobato
ALIDIO VALENTIM LOBATO
CPF. 066.637.131/72

Aguinaldo Eustáquio Coelho
AGUINALDO EUSTAQUIO COELHO
CPF. 659.308.516-20

1º SERVIÇO NOTARIAL - BELO HORIZONTE (MG) - Tabelião: JOÃO MAURÍCIO VILANO FERRAZ
Rua Goiás, 187 - Centro - Telefone: (31) 3222-0584 - C

Reconheço as firmas indicadas por semelhança

LENICE APARECIDA DE SOUZA ALVES
AGUINALDO EUSTAQUIO COELHO
LENICE APARECIDA DE SOUZA ALVES
ALIDIO VALENTIM LOBATO

Selo de Fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA

AIA 12771

1º SERVIÇO NOTARIAL - BELO HORIZONTE (MG) - Tabelião: JOÃO MAURÍCIO VILANO FERRAZ
Rua Goiás, 187 - Centro - Telefone: (31) 3222-0584 - Cep 30190-030

Reconheço a firma indicada por semelhança

MARILIA SOUZA DINIZ ALVES