

Processo Nº: 5091570-10.2025.8.09.0024

1. Dados Processo

Juízo.....: Caldas Novas - 3^a Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos de jurisdição voluntária

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 06/02/2025 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 1.800,00

2. Partes Processos:

Polo Ativo

SEBASTIAO ANTONIO DO NASCIMENTO

Polo Passivo

ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS-GOIÁS

Sebastião Antônio do Nascimento, brasileiro, casado, CPF 124.903.501-53, morador do Condomínio Village Thermas das Caldas, Etapa Bougainvilles, Casa 11, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go. representado por seu advogado, João Vieira Netto, OAB/GO 21833, vem à presença de Vossa Excelência propor

AÇÃO DE CONHECIMENTO C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E ANULAÇÃO DE ATOS

Em desfavor de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, CPF 152.012.871-15, residente na Etapa Azaleias, Casa 57, síndica, e do Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas. CNPJ 03.699.672.0001-25, Rodovia GO 213, KM 2,5, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go.

I - DOS FATOS

1.1 – SÍNDICA

Nos últimos anos tornou-se habitual a locação por parte dos condôminos, das unidades residenciais por curta temporada. Essa locação tem trazido diversos transtornos aos condôminos, como lotação da área de lazer e sujeira excessiva, tanto na área de lazer, como no condomínio como um todo, de vez que essas pessoas não têm nenhum compromisso com os moradores nem com a instituição. A situação chegou a tal ponto, que os condôminos não encontram

mais acomodação na área de lazer porque ela está sempre lotada, ficando assim, impedidos de usufruir de uma área do condomínio, que é de uso exclusivo deles, de suas famílias e convidados, conforme norma expressa da convenção. A locação é uma atividade comercial, com objetivo de lucro, que não é permitida em condomínios residenciais, fugindo, portanto, aos objetivos desse tipo de empreendimento.

Segundo informações extra oficiais, existem cerca de 25 (vinte e cinco) unidades residenciais oferecida à locação pelo Airbnb e outros aplicativos congêneres, considerando que cada unidade residencial tem direito ao ingresso de 10 (dez) pessoas à área de lazer, isso significa que 250 (duzentos e cinquenta) pessoas locatárias ingressam na área de lazer, o que já é uma superlotação, inviabilizando a utilização saudável da área, além de alijar os condôminos do uso.

Essa situação repete-se sempre em temporadas de férias, feriados prolongados e finais e inícios de ano, como Natal e Ano Novo, janeiro, fevereiro, carnaval, férias de julho, mais uma vez, haverá tumultos e expropriação do espaço dos condôminos, dentro de seu próprio condomínio. Apresento em anexo, link de publicações de locações de casas no condomínio, pelo AIRBNB e outros aplicativos.

Em vídeo postado dia 02/01/2025, a síndica pronunciou a respeito desse problema, reclamando da quantidade de pessoas que lotaram o condomínio, como pode-se ver no link: https://drive.google.com/drive/folders/1rMkLahN0-LMaMNCn7M809nw_AwU0CrhY?usp=sharing

Os condôminos não conseguiram encontrar espaço para si na área de lazer. Com a proximidade do carnaval, haverá mais uma invasão desses inquilinos de temporada, sem que os condôminos possam fazer alguma coisa para impedir, ficando, novamente, alijados de seu próprio espaço.

Apesar de a síndica ter sido notificada extrajudicialmente dessa irregularidade (cópia anexa), nenhuma providência foi tomada, pelo contrário, o advogado do condomínio apresentou sua resposta (cópia anexa), tentando justificar a locação de curta temporada como autorizada pela convenção, apesar de não citar qual a cláusula nem em que parte estaria essa autorização. Citou o

artigo 48 do Regimento que trata de locação, apenas, além disso, regimento não tem o poder de alterar convenção.

Uma ilegalidade flagrante do atual regimento, dentre muitas outras, cujos trabalhos de elaboração foram coordenados pelo advogado Tiago Moreira é a parte final do artigo 16, que trata de áreas comuns, ao permitir construções nessas áreas como pergolados, piscinas, etc.:

Artigo 16º. – Fica expressamente vedada a utilização de jardins, áreas verdes, ruas, sistemas de lazer, ou quaisquer outras áreas comuns do condomínio para edificações e/ou deposição de materiais ou detritos, exceto o quintal onde poderá ser construído pergolados, espaço gourmet, pequenas piscinas, áreas de lazer e similares.”

É preciso esclarecer que não existe quintais nesse condomínio, o que chamam de quintais são áreas comuns, áreas verdes, jardins, onde não são permitidas construções, de acordo com a convenção, em sua cláusula 4^a., porque além de comum, essas são áreas de infiltração de água pluvial que, por sua vez, alimentam os lençóis freáticos e o verde, impede o aquecimento solar.

CLÁUSULA 4^a - As áreas e coisas de uso comum do Condomínio são inalienáveis, indivisíveis e insusceptíveis de utilização exclusiva por qualquer Condômino, indissoluvelmente ligada às partes autônomas como acessório, sendo elas: o terreno, as cercas vivas, a portaria, o sistema de adução e distribuição de água, luz, esgoto, as vias de acesso, a alameda, o sistema viário, os jardins, as áreas de circulação, Área de Lazer e demais áreas com a mesma natureza e destinação, conforme artigo 1.331 do CC.

Outra ilegalidade é a contida na Cláusula 14^a., parágrafo 2º., da Convenção, que autoriza o síndico a utilizar recursos do Fundo de Reserva até o limite 40 (quarenta) salários mínimos, com autorização do Conselho Administrativo e Fiscal. É ilegal porque a autorização de despesas extraordinárias é de competência da assembleia de condôminos, é norma legal e não pode ser transferida para conselheiros por cláusulas de convenção.

É importante destacar que o atual advogado do condomínio não defende os interesses do condomínio, não está preocupado em seguir as normas legais, mas tão agradar aos síndicos da vez, nas duas gestões anteriores permitiu e deu respaldo para que o síndico Cláudio construísse um parque infantil, um bicicletário e uma quadra de areia, tudo sem aprovação da assembleia. Na atual gestão, mais uma vez essa ilegalidade foi repetida, a síndica autorizou uma reforma na lanchonete, sem aprovação da assembleia, que segundo relatório apresentado por ela, foi gasto o valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil

reais). Essa reforma foi custeada pelo locatário da lanchonete, porém, o contrato assinado com a síndica, prevê a compensação desse valor com o valor do aluguel, como essa obra nunca teve projeto nem custo apresentado previamente, à assembleia, nem aos conselhos, ela não obriga o condomínio, representa apenas uma prova do descumprimento da convenção e do Código Civil, artigo 1341.

Conforme se vê pela planta da lanchonete, anexa, o espaço no qual concentrou-se a reforma, tem 24,62m², onde basicamente, houve substituição de lavatórios, bancadas, mas, o custo foi de construção de uma casa de 2 (dois) quartos, só o trabalho do engenheiro (Robson) e da arquiteta (Gisele), custou R\$ 31.500,00 (Trinta e um mil e quinhentos reais), conforme relação de gastos, anexa.

Mas, embora o custo tenha exorbitado, não se está discutindo nessa ação os valores gastos, mas sim, a falta de autorização assemblear, que é exigida pelo Código Civil, artigo 1342.

A síndica assinou um contrato de locação da lanchonete, cópia anexa, no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), cujo valor seria compensado mensalmente, com o valor gasto pelo locatário na reforma por ele realizada, que importou em R\$ 95.364,14 (noventa e cinco mil, trezentos e sessenta e quatro reais e catorze centavos), assim, o condomínio ficaria “preso” a esse contrato pelo prazo de 53 (cinquenta e três) meses, ou seja, 4,5 anos. Tudo isso, sem que nada fosse levado à assembleia, conforme determinação da convenção e do Código Civil, artigos 1341 e 1342. Esse contrato só “apareceu” depois da conclusão da obra, em razão das cobranças feitas pelos condôminos em notificações e grupos de whatsapp.

Conforme Processo nº: 5777828-39.2023.8.09.0025, Ação de **Retificação de Documento Particular (Ata)**, proposta ao 1º. Juizado Especial Cível e Criminal de Caldas Novas, em razão de omissão de informações relevantes, o advogado assinou acordo, em audiência, para publicar todas as atas das reuniões dos Conselhos Administrativo e Fiscal, havidas desde abril de 2022, além de outras providências, acordo até essa data, não cumprido, cujo prazo venceu em agosto de 2024, foi solicitada a execução de sentença, tendo como uma das medidas requeridas, o afastamento da síndica e do

advogado, não tendo decisão ainda. Nessa assembleia, o advogado atuou como secretário.

Se não bastasse essa obra, a síndica já está tentando emplacar mais 02 (duas), a reforma da portaria e a mais absurda, a eliminação de uma rua para transformar em lotes e vender para gerar receita, sob o pretexto de regularizar registro da convenção. Geração de receita não é atividade própria de condomínios, eles não são empresas com fins lucrativos.

Essa proposta, porém, não foi levada de forma clara à assembleia, ela está camuflada no item 1, do Edital de Convocação:

"1. Apreciação e Deliberação para REGULARIZAÇÃO E REGISTRO DA CONVENÇÃO – Retificação e Deliberação sobre o total de unidades de 549 para 557;

Esse título não diz nada do real propósito da síndica, ele trata da regularização do registro da convenção citando a retificação do total de unidades de 549 para 557. Quando ele cita retificação de unidades de 549 para 557, está referindo-se à cláusula 1^a. da convenção que estabelece a quantidade de lotes em 549. Mas qual é o significado disso?

O projeto original do condomínio previa a quantidade de 557 unidades residenciais, porém, dificuldades técnicas vieram, como a necessidade de construção de galerias de águas pluviais, fossas e uma rua, de forma que a construtora logo no início das obras, optou por eliminar 8 lotes, construindo uma rua e sob ela, as galerias de água, ficando a quantidade de lotes reduzida a 549 (quinhentos e quarenta e nove).

Conforme se vê na ata da assembleia, foi aprovado a 2^a proposta apresentada, qual seja, a retificação da cláusula para alteração da quantidade de lotes para 557. Porém, como já dito antes, o objetivo da síndica é extinguir a rua para retornar os lotes, que já não existem, isso nada tem a ver com o item da pauta, que trata de retificação de cláusula da convenção. Houve condôminos que alertaram o presidente da assembleia para que não colocasse essa proposta em votação, porque se tratava de alteração da convenção, o que exigia quórum de 2/3. O presidente, Fabricio Duarte de Sousa, Etapa Azaleias, Casa 101, que estava alinhado com a síndica e o advogado, ignorou os alertas e colocou a proposta em votação, tendo sido aprovada. Esse condômino está tornando-se, com o apoio da síndica, um “presidente vitalício” das assembleias. No início da assembleia, a síndica pronunciou pedindo voto pela sua eleição para a

presidência, mas, na ata consta que foi sugestão de alguns condôminos, o que não é fato.

Foi realizada a primeira reunião do conselho administrativo com condôminos para discussão do problema do registro da convenção, como decidido na assembleia, porém, com a participação do advogado que a presidiu, da síndica e dos conselheiros fiscais, que não estava previsto, na decisão da assembleia, eram apenas os conselheiros administrativos e alguns condôminos, como se vê, quase tudo nesse condomínio é deturpado. Essa reunião foi realizada no dia 22/10/2024, foi gravada em áudio, como é costume do advogado, mas, até essa data, a ata não foi apresentada, apesar das várias cobranças feitas pelos participantes.

Esse tipo de reunião está sendo realizada de forma irregular pela administração, não há convocação formal, a síndica avisa às pessoas de seu círculo de amizades, para que outras pessoas não participem, para que opiniões divergentes de seus propósitos não influenciem nas decisões esperadas. Por se tratar de reunião oficial, decidida em assembleia, deve haver convocação formal, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, a exemplo dos editais de assembleia (Cláusula 17^a.), para que os condôminos interessados possam planejar sua participação.

Na ata da assembleia (21/09), consta que o condômino João Vieira Netto apresentou protesto antes da votação do item 1, mas não consta o teor do protesto, que foi um alerta para não colocar em votação a alteração da quantidade de lotes, porque isso exigia quórum de 2/3, outros condôminos também se pronunciaram nesse mesmo sentido. É importante esclarecer que o condômino levantou questão de ordem, antes da votação, mas, não foi atendido, o presidente não lhe deu voz, mas ele falou assim mesmo. As atas são redigidas de acordo com os interesses imediatos da administração.

Esse presidente foi o mesmo que negou tempo para que a presidente do Conselho Fiscal, senhora Thais Porto de Castro Amado, expusesse seu relatório a respeito da obra de reforma da lanchonete, na assembleia de 25/05/2024, concedeu apenas 03 (três) minutos, como não era suficiente, ela desistiu da apresentação, mas nada disso consta da ata, como é de hábito, o que culminou com o pedido de renúncia da conselheira, cópia anexa. Observe-se que esse senhor Fabricio preside a assembleia desde 2021 (Ata de 03/07/2021), tendo

como secretário o advogado Tiago Andrade Moreira. Essas duas pessoas, juntamente com a síndica, formam a tríade responsável pela “condução” e “domínio” das assembleias, com total falta de transparência.

Porém o mais absurdo é que querem fazer essas obras sem a aprovação da assembleia, nessa, foi decidido que o Conselho de Administração ficaria encarregado de colher 03 orçamentos da reforma da portaria para submeter à apreciação da assembleia, mas na ata, estranhamente, foi registrado que o conselho iria aprovar, mesmo que o valor da obra ultrapassasse o valor de sua competência, que é de 40 (quarenta) salários mínimos, conforme a convenção. O que o advogado e a síndica pretendem e colocaram em ata é a transferência das decisões da assembleia para o Conselho de Administração, que foi escolhido por ela, para “assinar embaixo”. É importante esclarecer que a atual síndica não tem perfil de administrador, ela notabilizou-se no condomínio por realizar festas diversas, fato que lhe rendeu a eleição, ela segue “ipsis litteris” a “orientação” do advogado e do ex-síndico Cláudio Tavares.

A reforma de portaria, assim como da lanchonete, áreas comuns, enquadram-se em obras úteis, estando, portanto, sujeita à aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais um, dos condôminos, maioria absoluta. A proposta da administração para fechamento de rua e transformação em lotes, enquadra-se no artigo 1342, não podendo ser realizada, porque trará prejuízos aos condôminos que residem na área, perderão uma via de acesso e saída de suas unidades residenciais. As ruas do condomínio são estreitas, não comportam mão dupla e, com o fechamento, o trânsito tornar-se-ia impraticável.

Ainda nessa mesma assembleia, houve pronunciamentos de condôminos contra a “proposta” de transformação da rua em lotes, porque exigia quórum de 2/3, que também estranhamente, não foram registrados na ata. Mesmo com esses pronunciamentos, esse item foi colocado em votação e aprovado por maioria simples, contrariando a convenção e o Código Civil.

O advogado apresentou a proposta de substituição da rua por lotes, como necessária para registro da convenção, o que é desnecessário, porque o registro dela é dispensável, mesmo sem ele a convenção obriga a todos os condôminos, conforme jurisprudência, Súmula 260 do STJ:

Súmula 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Portanto, atualmente, mesmo que a Convenção Condominial não seja registrada em cartório, ela é dispositivo válida e eficaz para ser aplicado no âmbito condominial, sendo ainda, de cumprimento obrigatório. O registro em nada influi na regularização do registro do condomínio.

1.2 – ADVOGADO

Outra irregularidade comandada pelo advogado foi a retirada unilateral de itens da pauta da assembleia, os de números 6, 7 e 8, sem a participação dos condôminos.

*"6. Apreciação e Deliberação para CRIAÇÃO DO CARGO DE SUBSÍNDICO;
7. Apreciação e Deliberação para ALTERAÇÃO DA FORMA DO CONSELHO PARA OS MOLDES DO ARTIGO 23 DA LEI 4.591/64;
8. Apreciação e Deliberação para PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE TEMPORADA (Precedente do STJ);"*

A Alegação para a retirada desses itens foi a de que esses assuntos não estavam previstos ou estava vetado na convenção e que seria necessário o quórum de 2/3 de votos, porém, na votação da alteração da quantidade de lotes, foi ignorado esse quórum e votado. Ora, argumento sem embasamento, a criação do cargo de subsíndico é imprescindível, pois o subsíndico é o substituto eventual do síndico, substitui-o nas férias, doenças, afastamentos, etc. O fato de não estar previsto esse cargo na convenção, não é fator impeditivo de sua criação, pelo contrário, é razão para institui-lo. A resistência à divisão de poder da síndica com um subsíndico é a causa para a exclusão desse item.

A alteração da forma do Conselho Administrativo é um imperativo de lei, já que nesse condomínio ele é composto de 06 condôminos representantes de etapas, em lugar dos três previstos na lei, que de fato, são outros cargos, conselheiro é representante dos condôminos, representante de etapa representa condôminos de uma etapa somente, para levar ao síndico as demandas atinentes à etapa da qual ele é representante. A extinção do formato de 06 (seis) conselheiros não é aceita, porque os candidatos a síndico utilizam-nos como cabos eleitorais, um em cada etapa, como um trunfo para suas eleições. Esse formato retira dos condôminos, não só o direito de se candidatarem ao conselho,

independentemente da etapa na qual residem, mas também lhes retira o direito de votarem num candidato de outra etapa. O conselheiro é representante de todos os condôminos, não apenas de uma parte deles. É imperativo seguir o formato disposto no artigo 23 da Lei 4.591/64.

Ainda sobre a eleição, é importante informar que a administração adiou a eleição de um membro para o Conselho Fiscal, em lugar da presidente que renunciou ao cargo e outro para o conselho administrativo, representante da Etapa Bougainville, que também renunciou, a assembleia estava prevista para o dia 31/08 e foi adiada para o dia 21/09, sob o pretexto de que precisava de documentos da construtora para instruir o item 1 da pauta.

Como se pode ver pela ata, nada disso foi sequer, discutido na assembleia, não houve apresentação e nem mesmo menção a documentos referentes aos lotes outrora existentes. O verdadeiro objetivo era conseguir tempo para trabalhar as candidaturas dos 02 (dois) conselheiros apoiados pela administração, que eram candidatos únicos, até o penúltimo dia das inscrições. Como nesse dia houve a inscrição de um candidato ao conselho fiscal com experiência em fiscalização, auditor fiscal aposentado, o que não interessava à administração, a assembleia foi adiada e conseguiram o seu intento, com uso da máquina administrativa elegeram o candidato da administração, assim, a única conselheira fiscal que era independente, foi substituída por um alinhado à administração.

Essa questão, além de pedido de anulação da eleição, também é objeto de outra ação, processo número **5124259-44.2024.8.09.0024**, **3ª Vara Cível de Caldas Novas**, porém, decorrido já, praticamente, um ano de mandato, não há decisão.

A locação de curta temporada é um problema que está afligindo os condomínios em geral, pois eles estão sendo invadidos por inquilinos de “fim de semana”, perturbando a paz e o sossego dos condôminos, em seu próprio “habitat”. O STJ já decidiu por 02 (duas) vezes que essa prática não é legal, em condomínios residenciais, acresça-se a isso, que a convenção não admite a utilização diversa do objetivo residencial. A síndica é favorável à locação porque não quer desagradar a essa parcela dos condôminos como também quer auferir receita com a cobrança de ingresso para adentrarem à área de lazer, o que não é compatível com a atividade de condomínio.

O advogado, de forma nenhuma, tem competência para retirar unilateralmente, itens constantes da pauta de assembleia, regularmente divulgados em edital, somente os condôminos podem fazê-lo, mediante deliberação.

Há também outra irregularidade oriunda da falta de conhecimento dos conselheiros, as reuniões são realizadas sob a presidência do advogado, que assume o lugar do presidente do Conselho e decide o que, como e quando vai ser discutido e votado em cada reunião.

Mas o rol das irregularidades cometidas por esse advogado não para aí, ele teve o desplante de mover uma ação, **processo número 5564617-20.2023.8.09.0024, 3ª. Vara para anular uma resolução do Conselho de Administração do próprio condomínio, que disciplinava as eleições, Resolução no. 01/2020/CA/PR de 29/10/2020** (cópia anexa), unicamente com o objetivo de perpetuar no cargo, o síndico da época, Cláudio Tavares Carvalho, um advogado contratado para defender os interesses de um condomínio, move uma ação contra ato do próprio contratante, esse fato por si só, já justifica demissão por justa causa.

Circulou pelo condomínio um abaixo assinado, cópia anexa, pedindo a dispensa do advogado Tiago Moreira, com mais de 70 (setenta) assinaturas, número expressivo se contarmos que em assembleias normais, fora de eleição, o número gira em torno de 30 (trinta) pessoas. Tao documento foi formalmente entregue à síndica, que se recusou a demiti-lo. O que circula também no condomínio, é que houve um acordo entre a então candidata e o ex-síndico Cláudio Tavares, pelo qual ele a apoiaria com o uso das procurações e ela, em troca, não demitiria nenhum empregado, especialmente o advogado, os fatos ocorridos até aqui, dão credibilidade a esses comentários.

A manutenção desse advogado no cargo é altamente danosa ao condomínio.

1.3 – DEMANDA DOS CONDÔMINOS NÃO ATENDIDA

Há mais de 20 (vinte) anos que as administrações desse condomínio não atendem às sugestões de pauta apresentada pelos condôminos, sai síndico, entra síndico, mas essa situação não muda, só trocam as pessoas, os métodos permanecem.

Apesar de estar previsto em lei desde 2022, o voto virtual até essa data não foi incorporado às assembleias, porque os síndicos que foram eleitos não permitiram. Isso aconteceu porque a convenção permite o voto por procuração e esses síndicos não querem abrir mão dela, porque, por esse meio eles permanecem, "Ad aeternum" no cargo e elegem os conselheiros fiscais e administrativos, preferencialmente dentre aqueles que não detêm conhecimento capaz para desempenho do cargo. Com a incorporação do voto virtual, a procuração perde sua eficácia, já que o condômino pode votar de onde estiver, ficando esse instrumento (procuração) extinto por desnecessidade, obsoletismo, obviamente, isso não interessa a esses síndicos.

A cobrança dos condôminos à síndica e ao advogado para utilização do voto virtual, são feitas sistematicamente desde a aprovação da lei, mas a resposta é sempre a mesma: "está em estudo".

Foram encaminhadas à síndica várias sugestões, após discussões e sugestões dos condôminos nos grupos internos, de deliberações disciplinando as eleições, cujas poucas regras existentes não têm transparência, não são democráticas, normas de trânsito interno, normas disciplinadoras da realização das assembleias, implantação do voto virtual, etc., mas nada disso foi acatado, reivindicações de condôminos não são consideradas. Mas, não só dos condôminos, mesmo pedidos dos próprios conselheiros, também não o são, como o do ex-conselheiro Jurandir Meireles, cópia anexa, no qual foram solicitadas informações a respeito dos animais soltos no condomínio e colocação de lixeiras, recebido em 09/11/2023, (Administração anterior), e até essa data sem qualquer atendimento.

Como exemplo da falta de transparência nas eleições, citamos, a falta de prazo para abertura e encerramento de inscrições, para divulgação dos nomes e currículos dos inscritos. As inscrições são feitas até 05 (cinco) dias antes da data marcada para a eleição, os candidatos são apresentados na assembleia de eleição, dispondo de 5 minutos para apresentarem suas plataformas. Como as inscrições não são formalmente divulgadas, a administração se quiser, pode inscrever qualquer outro candidato, com o fim de desequilibrar a disputa, já que os condôminos só tomam conhecimento dos candidatos no dia da eleição, por 05 (cinco) minutos. Quem está no cargo e concorre à reeleição, usa os meios da

administração para promover sua candidatura, em detrimento dos demais. Em anexo, apenas como exemplo do trabalho feito com a participação dos condôminos, a minuta da deliberação das eleições, entregue à administração e ignorada.

Uma outra estratégia utilizada pela administração para não pautar as demandas dos condôminos, foi a exclusão dos editais do item “Outros assuntos” ou “Assuntos diversos”, nos quais os condôminos, ao final da assembleia, podiam apresentar suas propostas a serem discutidas na próxima.

2 - DO DIREITO

2.1 – LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA

A destinação dos imóveis no Condomínio Residencial Thermas de Caldas é exclusivamente residencial como expresse na cláusula 5^a. e parágrafo único da convenção:

CLÁUSULA 5^a - As unidades privativas assim compreendidas: casa e a respectiva fração ideal, que tem finalidade exclusivamente residencial ou residencial temporária, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o Condômino usufruir no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único – É vedada a alteração da utilização ou quaisquer modificações da edificação que lhe desvirtue o uso ou altere as condições que são próprias à sua destinação.

Como se depreende do disposto nessa cláusula, o uso das unidades é exclusivamente residencial ou residencial temporária **para o condômino usufruir**, pessoas interessadas em locar essas unidades, por intermédio do AIR BNB e outros aplicativos similares, estão distorcendo o real sentido dessa cláusula, alegando que é admitida a locação temporária, o que não é verdade, pois o uso temporário é do condômino, como está expresso claramente. O termo “locação”, em nenhum momento foi utilizado nessa cláusula. O termo temporário é citado porque há condôminos que as utilizam de forma permanente

(residência) e outros que as utilizam de forma temporária, sejam determinados dias por mês, em feriados prolongados, em temporadas de férias, etc. É importante esclarecer que o uso permanente ou temporário se refere ao condômino, nunca a inquilinos de temporada.

O disposto no parágrafo único dessa cláusula confirma o uso do condômino, ao proibir o uso diverso da unidade, vedando a alteração da utilização que lhe desvirtue o uso. A locação de curta temporada desvirtua esse uso, já que se trata de utilização com fins comerciais. Além de a convenção não prever essa forma de locação, ainda proíbe a utilização diversa da finalidade residencial das unidades.

A jurisprudência do STJ já tem precedentes para não permitir essa atividade em condomínios residenciais, como recurso especial nº 1.819.075 – RS:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.075 - RS
(2019/0060633-3) RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE: APELAÇÃO CÍVEL CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedidoominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. APELAÇÃO DESPROVIDA.

Superior Tribunal de Justiça STJ - RECURSO ESPECIAL: REsp 1819075 RS 2019/0060633-3

Ementa

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO

DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL.

Em recente julgado, REsp nº 1884483 / PR (2020/0174039-6), o STJ decidiu que é ilegal a locação de curta temporada em condomínios residenciais. Segundo esse julgado, esse tipo de locação só é permitido se houver expressa autorização na convenção.

Ementa

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

1....

(...)

8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.

9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

10. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

12. Recurso especial não provido.

Acórdão

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após os votos vista dos Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro e o voto vogal da Sra. Ministra Nancy Andrichi, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, por diferentes fundamentos. Participaram do

julgamento os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino.

Como se constata, tanto pelas normas convencionais, quanto pela jurisprudência colacionada, não há qualquer permissivo para o exercício da atividade de locação por curta temporada nesse condomínio, pelo contrário, as normas proíbem atividade diversa da residencial, a locação é atividade comercial, com evidente objetivo de lucro para alguns e transtornos para os demais.

2.2 – REALIZAÇÃO DE OBRAS

A realização de obras em condomínios é regida pelo Código Civil, artigo 1341:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

(...)

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

A reforma da lanchonete realizada sem autorização da assembleia não obriga ao condomínio, em especial por ter sido custeada pelo locatário, não havendo dispêndio por parte dos condôminos. O que se contesta quanto a isso, é a pretensão de a administração de fazer a compensação do aluguel com as despesas da reforma.

A reforma da portaria e da lanchonete são classificadas como obras úteis, como tal, sujeita à aprovação da maioria absoluta dos condôminos (50% + 1).

A pretendida transformação de rua em lotes, caracteriza transformação de área comum, que além de exigir quórum de 2/3, não deve ser realizada porque prejudica os condôminos daquela etapa que perderão a via de acesso e de saída de suas unidades residenciais e da própria etapa. As vias internas são estreitas e não comportam trânsito em mão dupla. É o que estabelece o artigo 1342 do Código Civil:

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Jurisprudência Acórdão

publicado em 28/02/2023

Ementa: Apelação. Ação de cobrança c./c. reparação de danos. Condomínio. Sentença de procedência reconhecendo a responsabilidade do síndico por realização de obra útil que não foi submetida à autorização em assembleia geral, condenando-o na devolução integral do valor dispendido. Recurso do Réu. Alegação de que não pode ser responsabilizado pela devolução dos valores, tendo em vista que sua aprovação contou com a participação do conselho do condomínio, bem como foi solicitada por moradores, afirmando que a ata de assembleia, datada de 23/10/2019, aprovou o orçamento no qual previu a "destinação da verba já existente no caixa para realização de manutenções e benfeitorias", sendo também enviado cronograma das obras, conforme solicitado em assembleia. Aduz, ainda, que conforme o art. 48 da convenção condominal, só poderá responder por prejuízo ou excesso de representação no exercício do encargo, o que não ocorreu, sustentando, por fim, que a integralidade da condenação no valor total da obra realizada importaria em enriquecimento sem causa por parte do condomínio, haja vista que foi realizada 80% (oitenta por cento da obra), revertendo a favor da massa condominial. Argumentos recursais que não convencem. Contrato firmado pelo síndico para realização de obra útil, consistente de "sinalização e lombadas", sem a observância do disposto no art. 1.341, II, do Código Civil. Ausência de deliberação expressa em assembleia condominial. Irrelevância se a discussão da obra foi efetuada com o conselho ou a pedido de alguns moradores. Assembleia geral que tratou de previsão orçamentária, tão somente dando destinação à verba ordinária existente no caixa do condomínio para realização de benfeitorias, não se tratando da realização da obra útil em específico debatida nos autos. Réu que distorce o quanto deliberado em assembleia geral, bem como o

regramento disposto no art. 48 da convenção condominial que prevê a ressalva de responsabilização por prejuízos causados por dolo ou culpa, bem como atos que excederem o seu poder de representação. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.

A cláusula 14^a, que atribui aos conselhos autorizarem obras até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, não deve ser utilizada porque está em desacordo com o artigo 1.341, que estabelece a obrigatoriedade de aprovação da assembleia, inclusive com quórum diferenciado, de acordo com o tipo de obra, voluptuárias, úteis ou necessárias.

A administração nesse condomínio tem o hábito de encaminhar para as assembleias propostas de obras, sem apresentar o projeto técnico assinado por profissional capacitado e sem a previsão de custos, como aconteceu na última assembleia, referente à reforma da portaria, considerada área comum, assim como as ruas, área de lazer (lanchonete, portaria), etc.

2.3 – DEMANDA DOS CONDÔMINOS

É nas assembleias que os condôminos têm a oportunidade de exporem suas reivindicações, suas ideias e apresentarem suas propostas. A colocação do item “Outros Assuntos” ou “Assuntos Gerais” é necessário para que os condôminos apresentem suas propostas de temas a serem discutidas e deliberados em assembleias futuras, principalmente, nesse caso, que suas demandas não são colocadas em pauta pela administração. As propostas apresentadas e votadas nesse item, uma vez aprovadas, obrigam a administração a colocá-las no edital de convocação, futuro. A colocação desse item na pauta das assembleias, com esse objetivo, também é cobrada sistematicamente da administração, sem êxito.

2.4 – ASSEMBLEIA

As várias irregularidades ocorridas na assembleia justificam sua anulação. Houve supressão de indicativos sem o pronunciamento dos

condôminos, votação de propostas sujeitas a quórum especial feita com quórum comum (Alteração do número de lotes), falta de registro em ata de fatos ocorridos, distorção de fato, como no caso da votação da reforma da portaria, que registrou a aprovação da reforma pelo conselho, que não corresponde à verdade e afronta o disposto nos artigos 1341 e 1342 do CC. A jurisprudência reconhece a nulidade, nesses casos.

TJ-PR - : 8390227 PR 839022-7 (Acórdão)

Jurisprudência Acórdão publicado em 23/08/2012

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA - ASSEMBLEIA CONDOMINIAL - AUSÊNCIA DE QUORUM LEGAL E REGIMENTAL - ASSEMBLEIA QUE NÃO TEM PODER PARA DELIBERAR SOBRE REFORMAS NO EDIFÍCIO - COBRANÇA DE TAXA EXTRA INDEVIDA - AUSÊNCIA DE REQUISITOS LEGAIS A SUA VALIDAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO - NEGA PROVIMENTO. É nula a assembleia que delibera sobre reformas no edifício, implicando em despesa para todos os condôminos, sem que preencha os requisitos legais e regimentais para sua realização.

A declaração de nulidade dessa assembleia é medida prioritária para que maiores prejuízos com obras não autorizadas não venham a atingir as parcias finanças desse condomínio, nem ferir direitos dos condôminos.

2.5 – VOTO VIRTUAL - LEI 14.309/2022

O voto virtual foi instituído por lei em 2022, já tendo sido utilizado em assembleia nesse condomínio pelo ex-síndico Cláudio Tavares Carvalho, na assembleia de 15/04/2023, conforme cópia da ata anexa, para deliberar sobre o pagamento de uma indenização, tendo como secretário, o próprio advogado do condomínio. Como já citado, essa ata é objeto de ação judicial com pedido de retificação, estando em fase de execução. A forma exclusivamente virtual foi escolhida para que fosse garantido o mínimo de participantes possível. Nessa ação, foi solicitada também o encaminhamento de cópia do processo ao Ministério Público para analisar a instauração de ação penal, contra o síndico e os responsáveis pela ata, presidente e secretário, por Falsidade Ideológica, conforme artigo 299, do CP.

"Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

I - Tal possibilidade não seja vedada na convenção do condomínio

Embora não haja a proibição, a síndica e o advogado não permitem a votação virtual porque querem continuar utilizando o voto por procuração, porém, além de ser um direito do condômino, garantido por lei, as características desse condomínio (que possui a maioria dos proprietários residindo fora) exigem o voto virtual para que seja dado a elas o direito de participação, sem que sejam obrigados a deslocarem-se sempre que houver assembleia. Sem a utilização do voto virtual em conjunto com o presencial, forma mista, os condôminos jamais conseguirão qualquer mudança, porque os que comparecem são sempre os participantes do grupo de apoio da síndica, ela mesma diz que a assembleia jamais a destituirá do cargo, o que é uma realidade.

2.6 – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O conselheiro é representante de todos os condôminos, não apenas de uma parte deles. É imperativo seguir o formato disposto no artigo 23 da Lei 4591/64:

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

A adoção do formato previsto em lei, devolverá aos condôminos o direito de votarem e serem votados para o conselho, independentemente das etapas onde residem ou têm suas unidades residenciais. A rigor, essa proposta nem deveria ter constado em edital para apreciação da assembleia, porque, por ser dispositivo de lei, tem precedência sobre cláusula de convenção, bastaria ter sido adotada.

A atual composição dos 02 (dois) conselhos, fiscal e administrativo, não permite qualquer ação efetiva em prol do condomínio, porque os conselheiros, escolhidos pela síndica não têm conhecimento nem do papel de um conselheiro, foram escolhidos “a dedo”, para que não atrapalhassem os “planos” da administração, foram escolhidos para “assinar embaixo”. Tanto é verdade, que no caso da reforma da lanchonete, com exceção da ex-presidente do Conselho Fiscal, ninguém se manifestou. Mesmo depois de vários protestos nos grupos internos de whatsapp, de pedidos de informações à administração, não respondidos, os conselhos continuaram na sua inércia. Os dois presidentes, do Conselho Fiscal, Carlos Mundim (substituto) e Maria Cleusa, administrativo, foram questionados para posicionarem-se a respeito da concessão ou não de autorização para a obra da reforma da lanchonete, conforme cópias das mensagens anexas, mas silenciaram. A ata da assembleia na qual foi registrado indevidamente, que a autorização para a reforma da portaria seria dada pelo conselho administrativo, independentemente do valor da obra, além das outras irregularidades apontadas na Notificação Extrajudicial, não mereceu qualquer manifestação dos conselheiros, permaneceram silentes, como sempre, apesar de notificados.

É por essa razão que a atual administração tem tentado transferir as decisões de competência da assembleia para o conselho administrativo.

1.4 – NULIDADE DE ATOS

A nulidade da assembleia de 21/09/2024 é imperativa dadas as várias irregularidade relatadas, tendo apoio em farta jurisprudência de nossos tribunais, como alguns citados nessa ação.

Da mesma forma, a parte final do artigo 16 do Regimento Interno, que embora esteja recheado de ilegalidades, a exemplo da convenção, não seria producente solicitar a nulidade de todos eles, nessa ação, a parte final alterou por maioria simples de votantes, a cláusula 4^a da convenção, o que não é permitido por nosso sistema legal.

Também devem ser declarados nulos, a Cláusula 14^a e o item 2, da Cláusula 37^a, nos seguintes termos:

CLÁUSULA 14^a - *Em caso emergencial ou por falta de fundo de caixa, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para pagamento de despesas ordinárias, até o limite de 40 salários mínimos, obrigando-se a fazer a reposição conforme disposto na Cláusula 11^a.*

CLÁUSULA 37^a - *Compete ao Conselho Administrativo:*

- 1) *Elaborar o plano orçamentário anual, com todas as previsões de receitas e despesas a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com o Síndico e Conselho Fiscal;*
- 2) *Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos conjuntamente com o Síndico e Conselho fiscal.*

A competência para essa autorização é da assembleia de condôminos.

3 – DO PEDIDO DE LIMINAR

Há várias situações que tornam necessária a concessão de medida liminar, quais sejam, a proibição de aluguel de curta temporada, a entrada de pessoas estranhas na área de lazer, o voto virtual.

As duas primeiras estão interligadas, já que as pessoas estranhas que utilizam a área de lazer são exatamente os locatários de curta temporada que a invadem, tirando o espaço que é dos condôminos. Às vésperas do Natal, Ano Novo e férias de janeiro e fevereiro, carnaval e julho e eventos como Caldas Country, os condôminos não têm como usufruir da área, porque estão totalmente tomadas por essas pessoas, essa situação é recorrente.

Sem o voto virtual, as decisões da assembleia serão sempre tomadas pelo grupo de apoio da síndica, é preciso ampliar a participação da maioria dos condôminos, o que só será possível com a adoção do voto à distância, concorrente com o voto virtual, só assim haverá legitimidade nas decisões assembleares.

As construções em condomínios são normatizadas pelas leis condominiais e pelo Código Civil, não havendo, portanto, qualquer risco de prejuízo ao determinar o seu cumprimento em liminar, já que se trata de cumprimento da lei, não há necessidade de prova, mas o prejuízo poderá haver, caso seja realizada qualquer obra sem os pré-requisitos legais, uma vez que realizadas, dificilmente poderão ser desfeitas, esse condomínio já passou por isso e está ameaçado de passar novamente.

O fechamento de uma rua e transformação em lotes é exemplo vivo de uma obra que se for feita, não haverá como se reverter sem incorrer em graves prejuízos ao condomínio (Artigo 1.342 CC).

As assembleias são o foro e o momento adequados para que os condôminos exerçam o seu direito de apresentar suas ideias, suas sugestões e suas reivindicações, enfim, seus planos para o melhor funcionamento do condomínio, não sendo dado ao síndico o direito de negar, cabe a ele, no mínimo, pautar os assuntos por eles sugeridos.

Desta forma, restam demonstrados os requisitos para concessão de medida liminar, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano e risco ao resultado do processo, requerendo-se a concessão dos pedidos especificados no campo abaixo.

3. DOS PEDIDOS

Em face do exposto, solicita-se a Vossa Excelência que determine:

1. O afastamento da síndica Ana Leda Tomaz Batista da Silva, do advogado Tiago Andrade Moreira e de todos os conselheiros fiscais e administrativos;
2. A proibição de o condômino Fabrício Duarte de Souza presidir assembleias pelo prazo de 05 (cinco) anos;
3. A adoção nas próximas eleições, da composição do Conselho Consultivo na forma prescrita no artigo 23 da Lei 4.591/64;
4. A realização de nova eleição com as normas da Resolução 01/2020, ou a aplicação da legislação eleitoral brasileira com previsão de

período de inscrição, de divulgação de inscritos e currículos e de prazo mínimo de 30 dias para a votação, após a divulgação;

5. A anulação da assembleia de 21/09/2024;
6. A anulação da parte final do artigo 16º. do Regimento: "...exceto o quintal onde poderá ser construído pergolados, espaço gourmet, pequenas piscinas, áreas de lazer e similares."
7. A anulação da Cláusula 14ª. e do item 2 da Cláusula 37ª. da Convenção;
8. A cobrança do valor referente à locação da lanchonete (proibição da compensação) no valor de R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais);

Determinar à síndica ou síndico substituto, **liminarmente**:

1. A proibição da locação de curta temporada no condomínio e da entrada de pessoas estranhas na área de lazer;
2. A inclusão do voto virtual nas assembleias ao lado do voto presencial;
3. A obrigatoriedade de toda proposta de obra, construção ou reforma encaminhada à assembleia, seja acompanhada de projeto técnico assinado por profissional capacitado e habilitado, com especificação de custos, materiais e mão de obra;
4. A proibição de realização de qualquer obra que não tenha seguido o rito dos artigos 1341 e 1342 do Código Civil;
5. Proibição do fechamento da rua para transformação em lotes ou para outra finalidade;
6. A obrigatoriedade de fazer convocação formal, com antecedência de 15 (quinze) dias, para a reuniões de grupos de trabalho em decorrência de decisões de assembleia;
7. A obrigatoriedade de incluir em pauta as propostas dos condôminos, regularmente encaminhadas à administração, bem como o retorno do item "Assuntos Gerais" ou "Outros Assuntos", ao Edital de convocação de assembleias, ficando suspensa a realização de qualquer assembleia extraordinária sem o cumprimento dessa determinação.

Dá à presente causa o valor de R\$ 1.800,00 (Um mil e oitocentos reais).

Termos em que

P. E. Deferimento.

Caldas Novas, 04 de fevereiro de 2025.

JOÃO VIEIRA NETTO

OAB/GO 21.833

PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: Sebastião Antônio do Nascimento, brasileiro, casado, Aposentado, CPF 124.903.501-53, RG 207.659, SSP/Go, morador do Condomínio Village Thermas das Caldas, Etapa Bougainvilles, Casa 11, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go, CEP 75.697-653.

OUTORGADO: João Vieira Netto, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/GO sob no. 21.833, RG 4.809.723-8, SSP/SP, CPF 527.739.658-68, com endereço na Rua T36, 3334, Apto 704, Bloco A, Setor Bueno, Goiânia, Goiás, CEP 74.223-052, email jnetto.jnetto@outlook.com

PODERES

Por meio deste instrumento particular de mandato constituo meu bastante procurador o outorgado acima qualificado e, assim, concedo-lhe os poderes inerentes a cláusula "Ad judicia et extra", de modo que possa atuar em seara administrativa e judicial, em qualquer Tribunal, Juízo, órgãos ou instâncias que se façam necessários, em foro geral, desde que respeitando os limites da lei, e em defesa dos direitos do outorgante, agindo em seu nome isoladamente ou em conjunto, especialmente para propor ação. Permitindo, portanto, que o OUTORGADO promova qualquer medida judicial e administrativa, assinar termos, substabelecer, com e sem reserva de poderes ajuizar ações, conduzir os processos, interpor recursos, além de ter pleno poder para solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, tendo poder até mesmo para substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom firme e valioso para poderem ser realizados todo e qualquer ato que se faça necessário ao fiel cumprimento deste mandato.

Caldas Novas, 13 de dezembro de 2024.

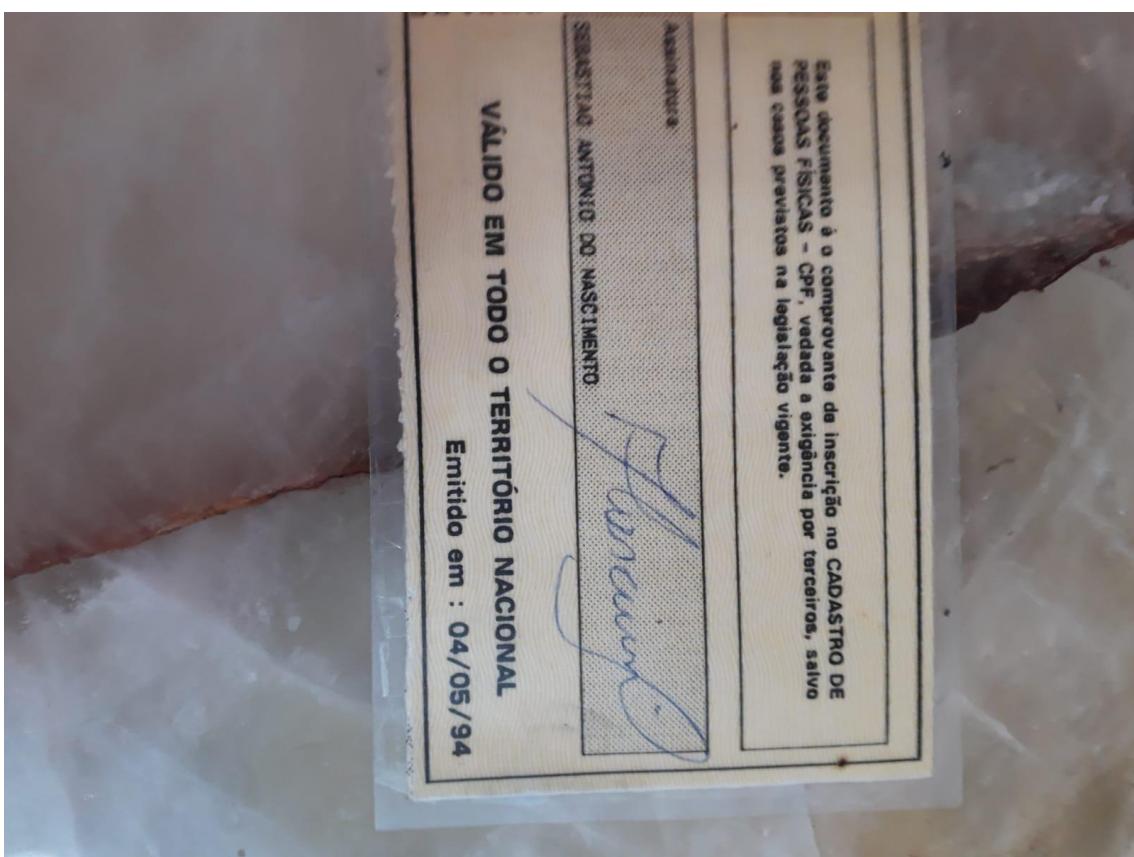


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/02/2025 19:22:28

Assinado por JOAO VIEIRA NETTO:52773965868

Localizar pelo código: 109787605432563873711499114, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:33

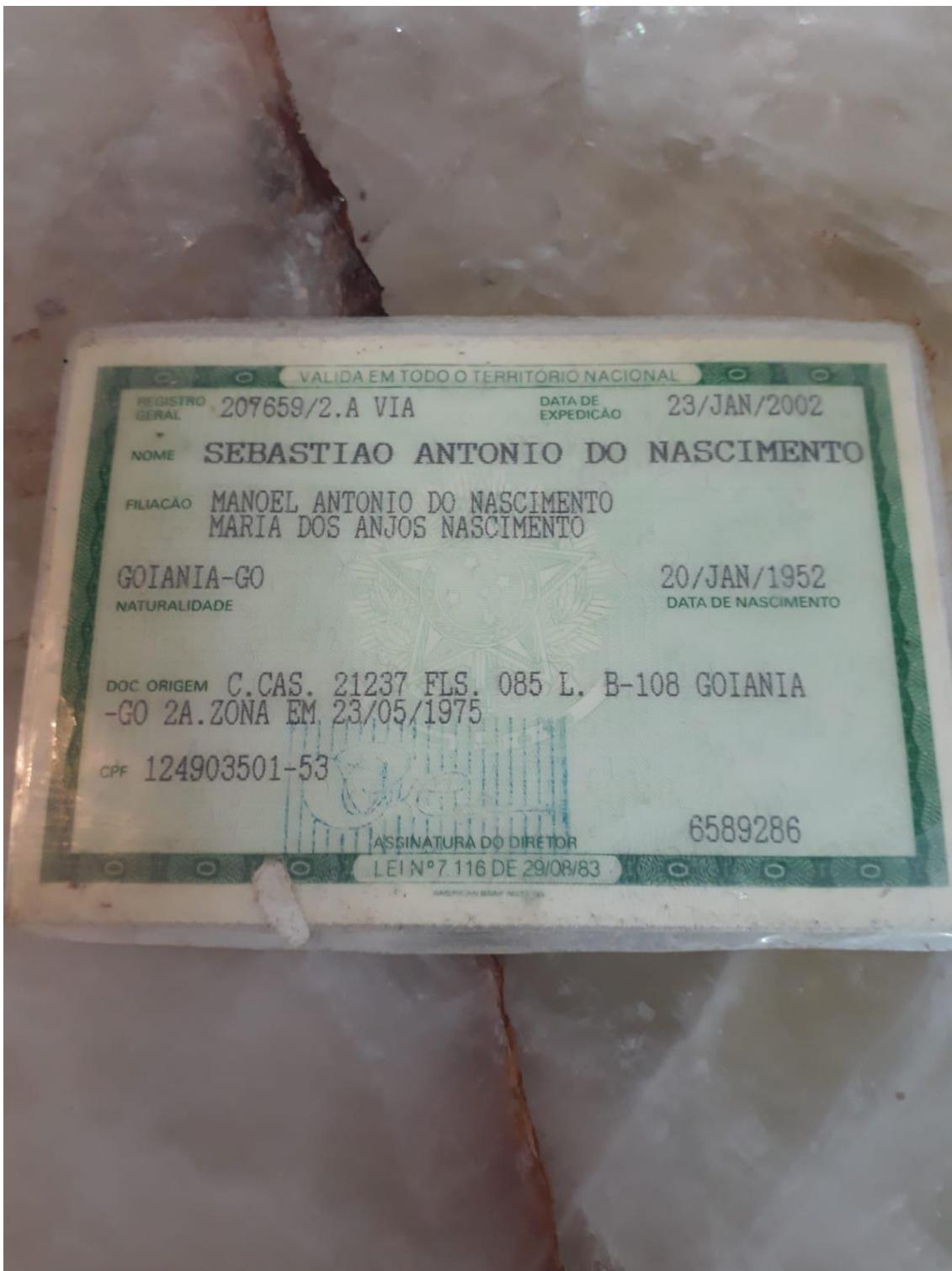


Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 1 : Peticão Enviada

Arquivo 3 : 2.sebastiaodocs.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:33

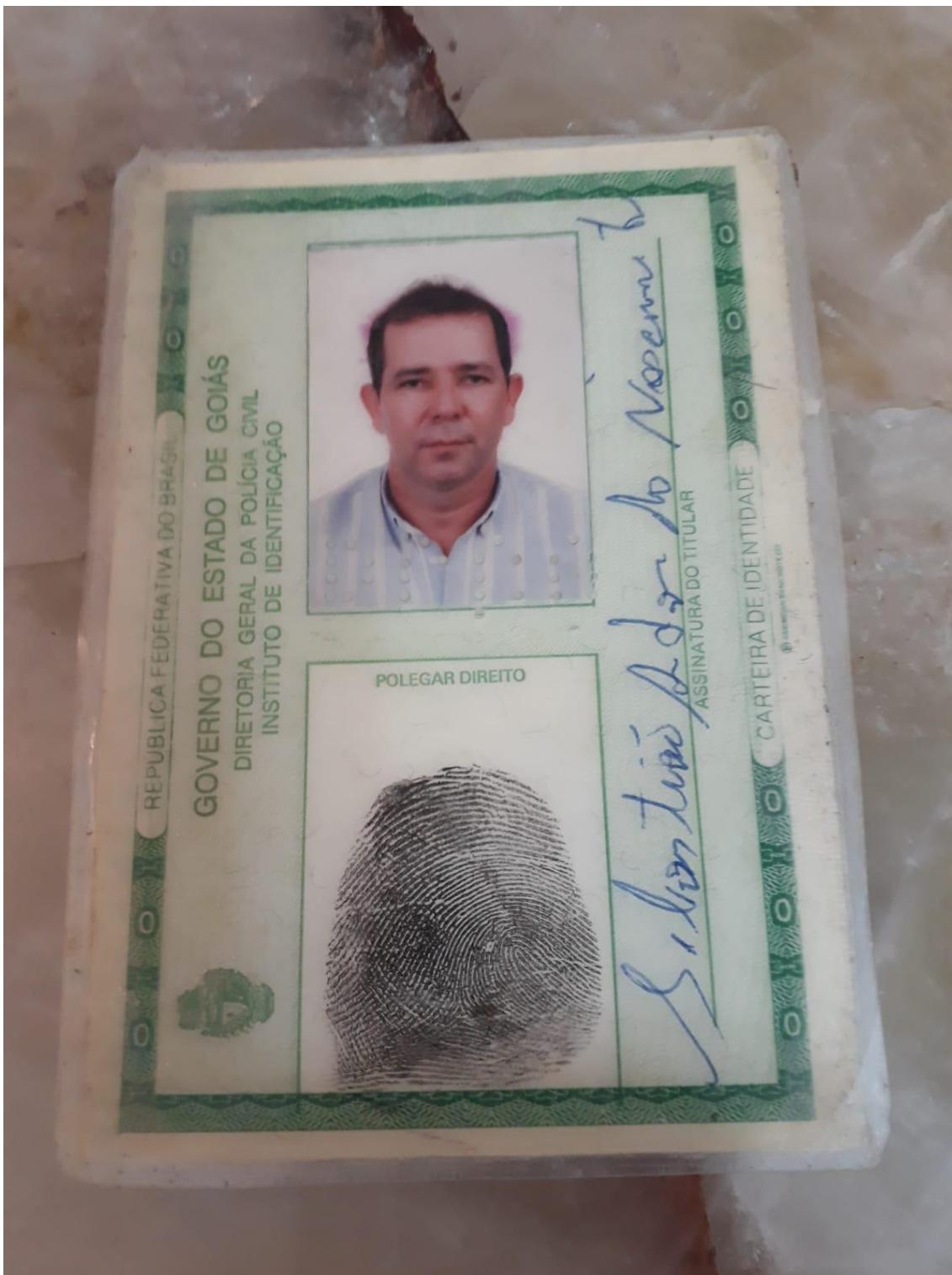


Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 1 : Peticão Enviada

Arquivo 3 : 2.sebastiaodocs.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:33



Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:33

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024
Movimentacao 1 : Petição Enviada
Arquivo 3 : 2.sebastiaodocs.pdf

demae
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA
E ESGOTO DE CALDAS NOVAS
CNPJ: 00.675.468/0001-86
Av. Cel. Bento de Godoy, S/Nº - Qd. 33 Lt. 13
Centro - CEP 75.880-021 - Caldas Novas - Goiás

NOTA FISCAL / CONTA
DE ÁGUA E ESGOTO

DADOS DO CONSUMIDOR		Nº FATURA	357529102024001		
NOME-ENDERECO					
SEBASTIÃO ANTONIO DO NASCIMENTO Acesso B-04, SN COND. BOUGAINVILLE CASA 11 B. RESIDENTIAL VILLAGE, CALDAS NOVAS/GO - CEP 75697-653					
LOCALIZACAO	GRUPO	ROTA	SEQ.		
01.01.0028.0071.0288.1660	28	288	1660		
HIDROMETRO	DATA INSTALAÇÃO				
A13B088367	11/12/2014				
Nº MATRÍCULA	MES-REF	VENCTIMENTO	VALOR TOTAL DA FATURA		
35752-9	10/2024	12/11/2024	50,38		
LEITURA ANTERIOR: 1556	HISTÓRICO DE CONSUMO				
LEITURA ATUAL...: 1566	cabr./2024	10			
CONSUMO.....: 10	mai./2024	21			
DIAS CONSUMO...: 29	jun./2024	12			
APRESENTAÇÃO...: 29/10/2024	jul./2024	14			
PROXIMA LEITURA: 28/11/2024	ago./2024	10			
	set./2024	16			
	MÉDIA	13			
OCORRÊNCIA E MENSAGEM DE OCORRÊNCIA					
DESCRICAÇÃO DOS SERVIÇOS					
FATURAMENTO ÁGUA	48,71				
TAXA DE LIXO	1,67				
demae DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTO DE CALDAS NOVAS					
MENSAGEM DE DEBITOS					
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL - 1				
FAIXA DE CONSUMO (m³)	ÁGUA m³ (R\$)	ESGOTO m³ (R\$)			
1	5	4,8705	4,87		
6	10	4,8705	4,87		
11	15	5,5209	5,52		
16	20	6,2724	6,27		
21	25	7,0239	7,02		
26	30	7,9055	7,91		
31	40	8,9461	8,95		
41	50	10,1168	10,12		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E QUÍMICAS DA ÁGUA DISTRIBUIDA (PORTARIA 518/2004 DO M.S. e Decreto nº 444)					
PARAMETROS	AMOSTRAS REALIZADAS	AMOSTRAS EM CONFORMIDADE	AMOSTRAS EM DESCONFORMIDADE	MÉDIA-MÊS	VALOR PERMITIDO
Turbidez	799	799		8,22	5,0 UT
Cloro	799	799		1,90	0,2-2,0 mg/l
Cor	799	799		0,00	15 UH
pH	799	799		6,23	6,0-9,5
CARACTERÍSTICAS MICROBIOLÓGICAS DA ÁGUA DISTRIBUIDA (PORTARIA 518/2004 DO M.S. e Decreto nº 444)					
PARAMETROS	AMOSTRAS REALIZADAS	AMOSTRAS EM CONFORMIDADE	AMOSTRAS EM DESCONFORMIDADE	MÉDIA-MÊS	VALOR PERMITIDO
Coliformes Totais	112	112		ausente	95% ausente
Escherichia Coli	112	112		ausente	0

https://www.booking.com/hotel/br/casa-no-thermas-village.pt-br.html?aid=360920&label>New Portuguese PT ROW 6409090206-9oPI604g33uUPimd0_L7QSM60966725526%3Ap1%3Ata%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aneg&sid=3a1a62229cce58a329c756192edec823&dest_id=-633378;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=1;hpos=1;no_rooms=1;req_adults=2;req_children=0;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;srepoch=1721991952;srvid=509a4e02bdae0069;type=total;ucfs=1&

<https://www.temporadalivre.com/aluguel-temporada/brasil/goias/caldas-novas/condominio-residencial-thermas-de-caldas-village>

<https://www.temporadalivre.com/aluguel-temporada/brasil/goias/caldas-novas/condominio-residencial-thermas-de-caldas-village>

<https://www.temporadalivre.com/aluguel-temporada/brasil/goias/caldas-novas/condominio-residencial-thermas-de-caldas-village/102648-casa-temporada-cond>

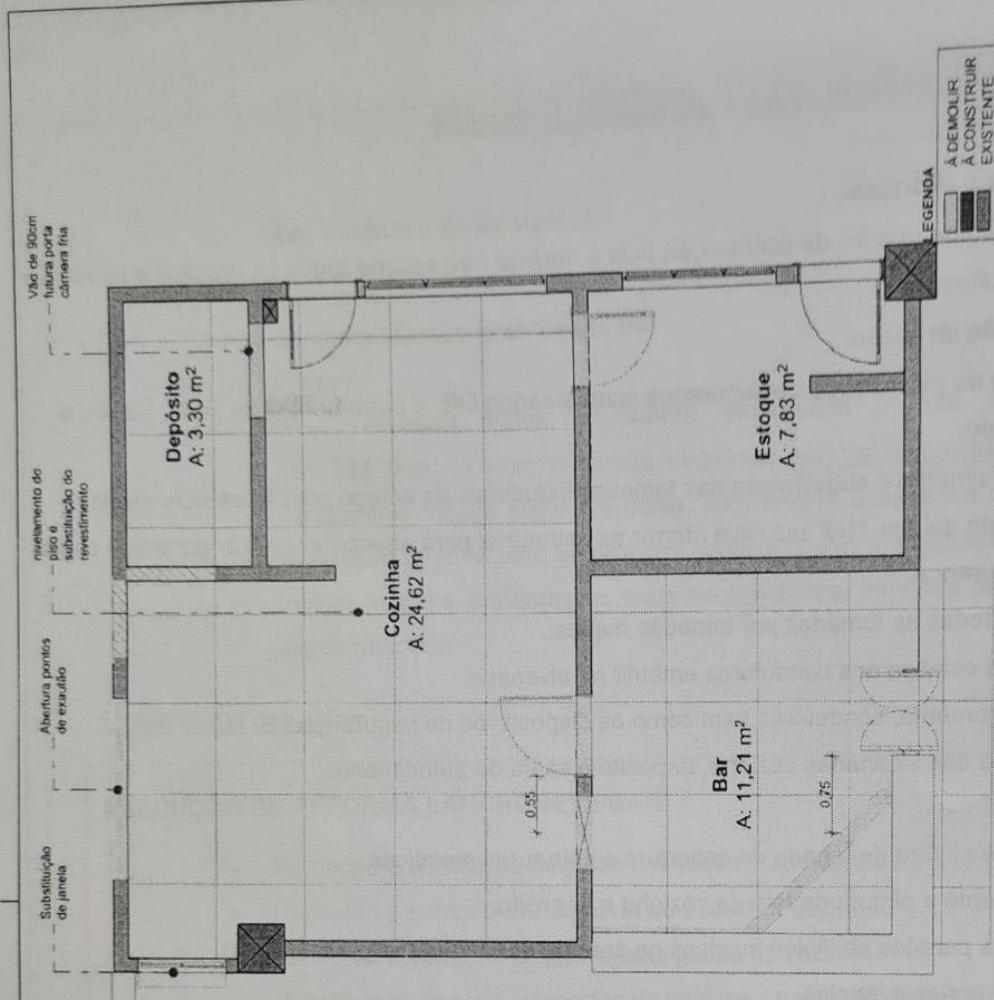
https://www.airbnb.com.br/rooms/547160582174894746?set_bev_on_new_domain=172190907_EAMWRIZjAzZjJING&source_impression_id=p3_1721990908_P3oadn_FHxYP6sPe

<https://g.co/kgs/6NFWyxt>

https://www.airbnb.com.br/rooms/33006918?source_impression_id=p3_1721990655_P3koF4UUalteTPjZ

https://www.airbnb.com.br/rooms/10114354?source_impression_id=p3_1721990606_P302HWYW-ZykFUOI

https://www.airbnb.com.br/rooms/896999107033182473?source_impression_id=p3_1721990424_P3WI6WX65BFRAV2



Pavimento Térreo Demolições

Escala: 1:50

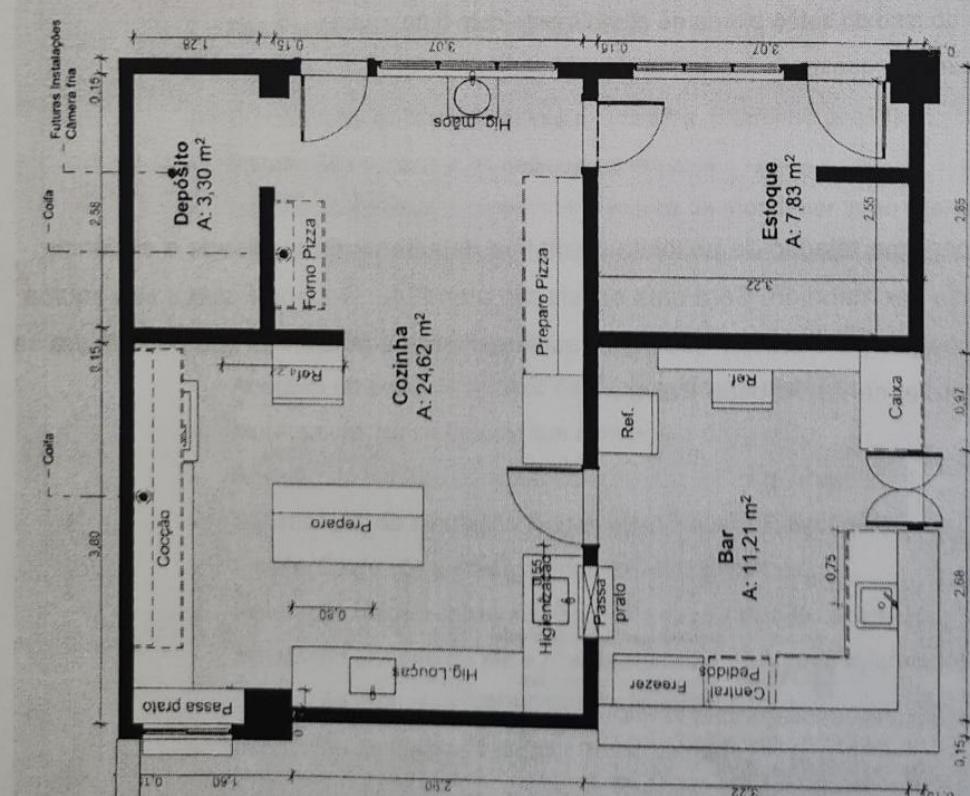
2 Pavimento Térreo Demolições

Escala: 1:50

Lanchonete Village

Endereço:
#Endereço
#Cidade do Terreno, #Estado do TerrenoData:
17/05/2024
Folha

Plantas Layout e Demolições

Projeto:
Nome do Proprietário:
#Nome Completo do Cliente
Endereço:
#Endereço
#Cidade do Terreno, #Estado do Terreno
FASE PROJETO:
PE | Plantas
CONTEÚDO:
ARQUIVO DIGITAL:
LANCHONETE VILLAGE.pln

1 Pavimento Térreo Layout

Escala: 1:50

Vál: R\$ 1.800,00
PROCESSO CVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:33

Documentos Assinados e Publicados Digitalmente em 06/02/2025 19:22:28
Assinado por JOAO VIEIRA NETTO:52773965868
Localizar pelo código: 109587625432563873711499051, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 1 : Peticão Enviada

Arquivo 6 : 5.lanchonetefotos.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:34



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:34

RELAÇÃO DE NOTAS REFERENTE AO GASTO DE MATERIAL

EMPRESA	CNPJ Nº.	NF. Nº	DATA DA EMISSÃO	VALOR
B e C Distribuidora de Materiais Eletricos e Hidraulico	40.014.725/0001-53	919	03/05/2024	R\$ 4.911,98
Martins Mat. p/ Const. E Acabamentos Ltda	22.138.426/0001-49	3.193	11/05/2024	R\$ 6.221,05
Marmoraria Só Pedras Ltda-Me	27.080.260/0001-70	596	13/05/2024	R\$ 3.650,00
Marmoraria Só Pedras Ltda-Me	27.080.260/0001-70	599	15/05/2024	R\$ 850,00
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.029	13/05/2024	R\$ 73,50
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.030	13/05/2024	R\$ 1.540,00
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.031	13/05/2024	R\$ 1.316,82
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.032	13/05/2024	R\$ 95,04
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	418.415	13/05/2024	R\$ 17,00
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	418.413	13/05/2024	R\$ 891,46
Reveste Acabamentos	38.389.781/0001-20	508	14/05/2024	R\$ 5.068,40
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	21.821	15/05/2024	R\$ 5.300,00
Martins Mat. p/ Const. E Acabamentos Ltda	22.138.426/0001-49	3.198	16/05/2024	R\$ 1.605,00
Wagner Simplicio do Nascimento	48.632.281/0001-21	23.371.554	16/05/2024	R\$ 20.800,00
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	419.601	23/05/2024	R\$ 280,64
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	419.602	23/05/2024	R\$ 513,89
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.120	23/05/2024	R\$ 2.161,50
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.137	24/05/2024	R\$ 178,50
Eletria Roni Ltda	03.506.365/0001-80	40.416	27/05/2024	R\$ 185,00
Martins Mat. p/ Const. E Acabamentos Ltda	22.138.426/0001-49	3.209	27/05/2024	R\$ 456,00
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.157	27/05/2024	R\$ 84,00
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.337	06/06/2024	R\$ 649,00
TOTAL				R\$ 56.848,78

RELAÇÃO DE NOTAS REFERENTE AO GASTO COM MÃO-DE-OBRA

EMPRESA	CNPJ Nº.	NF. Nº	DATA DA EMISSÃO	VALOR
Robson Ramos Paiva	45.112.341/0001-97	11/2024	03/05/2024	R\$ 28.000,00
Gisele Pereira de Souza	280.017.468-44	01/2024	10/05/2024	R\$ 3.500,00
Bruno Fernandes Marinho	30.386.115/0001-27	13/2024	13/05/2024	R\$ 770,00
Flávio Barreira Tavares	647.121.331-04	05/2024	14/05/2024	R\$ 790,00
Vilmar Anelino da Silva	196.837.821-91	01/2024	16/05/2024	R\$ 177,36
Renato Aparecido Alves Xavier Cruz	51.154.030/0001-93	31/2024	16/05/2024	R\$ 3.700,00
Edson Carlos Minduri	843.019.531-91	09/2024	21/05/2024	R\$ 1.578,00
TOTAL				R\$ 38.515,36

Total Geral dos gastos, material e mão-de-obra

R\$ 95.364,14

À

Sra. Ana Leda Tomaz Batista da Silva
 Síndica do Residencial Village Thermas de Caldas

NOTIFICAÇÃO nº02

Prezada Síndica,

Na qualidade de Presidente do Conselho Fiscal, venho através desta, venho solicitar alguns esclarecimentos.

1 – DA OBRA DA ÁREA DE LAZER

Foi publicado o edital de concorrência para que os interessados em assumir a direção da lanchonete na área de lazer pudessem se manifestar. Entre os interessados o Sr. Marcos Ganhou a preferência, tendo a maioria dos votos do CONSELHO.

Verifiquei que a obra já se encontra em andamento, desta forma, gostaria de informações sobre as documentações como: Contrato Assinado, Orçamentos, e Engenheiro responsável pela reforma.

1.1 – INFORMAÇÕES E DOCUMENTOS.

O Síndico é eleito pela maioria para administrar em nome de todos os proprietários um bem comum.

Mesmo tendo uma certa autonomia, entendo que os CONSELHOS, devem estar sempre informados dos atos da administração, tornando a gestão mais transparente.

CLÁUSULA 31^a - Compete ao Síndico:

V- Prestar a qualquer Condômino ou morador, a qualquer tempo quando solicitado, mediante registro no Livro de Ocorrências, informações sobre os atos da administração, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

RECEBEMOS
EM 15/05/24
Ana Leda Tomaz Batista da Silva

1.2 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Venho reiterar, que prerrogativas de minhas funções de Presidente do Conselho Fiscal, não irei aceitar que meus apontamentos e questionamentos sejam usados como meio de fofocas e intrigas entre condôminos, funcionários e prestadores de serviço, com intuito de denegrir minha imagem e serviço. Devendo ser resguardado minhas ações e apontamentos de forma razoável de acordo com a Lei LGPD. Pois minhas ações são de interesse referente ao cargo ao qual fui eleita. De acordo com a Cláusula 33º da Convenção. Afim de evitar um processo por DANOS MORAL.

Caldas Novas, 15 de maio de 2024



THAIS PORTO AMADO

À

Sra. Ana Leda Tomaz Batista da Silva
Síndica do Residencial Village Thermas de Caldas

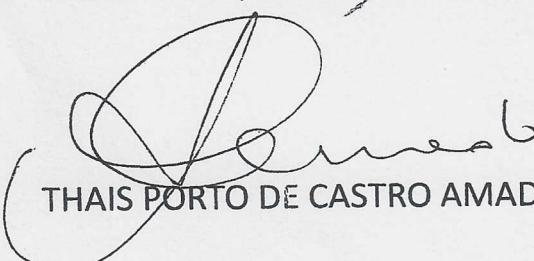
COMINICADO DE RENÚNCIA

Prezada Síndica,

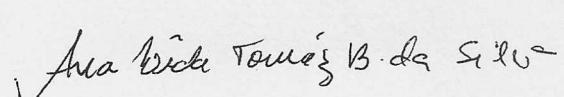
Venho através desta, comunicar minha renúncia do cargo de Presidente do conselho fiscal, por motivos pessoais. Não respondendo a partir desta data, pelos atos da atual gestão.

Atenciosamente;

Caldas Novas, 25 de maio de 2024


THAIS PORTO DE CASTRO AMADO

Recebi em
25/05/2024


QAB160 31958



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA EM 25 DE MAIO DE 2024.

Aos vinte e cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e quatro (25/05/2024) às 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), em segunda chamada, no salão de festas do Condomínio denominado Espaço Flamboyant, conforme Edital de Convocação anexo reuniram-se os condôminos do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, inscrito no CNPJ de nº. 03.699.672/0001-25, devidamente convocados conforme preceitua a convenção, assinando a lista de presença de que faz parte integrante desta ata, sendo conferida a lista de inadimplentes pelos integrantes da mesa, bem como recolhidas as procurações apresentadas. Em seguida, o advogado contratado pelo condomínio, Tiago Andrade Moreira, por sugestão da Síndica indicou para presidir a assembleia o Sr. FABRICIO DUARTE DE SOUSA, (Presidente do SINDJUSTIÇA - Etapa Azaleias, Casas 102-114) o qual foi aceito por unanimidade dos presentes. Depois de feitas algumas considerações sobre o curso dos trabalhos, o Presidente escolheu a mim, Elaine Cristina Sodré de Melo, proprietária da casa nº 32 (Etapa Bougainville), como secretária para redigir a ata da assembleia e auxiliar nos trabalhos. O Presidente da Assembleia promoveu duas orações com a participação de todos e todas e foi dedicado um minuto de silêncio em consideração as vítimas atingidas pelas enchentes no Rio Grande do Sul. Dr Tiago Moreira, jurídico do condomínio, fez a leitura do edital da assembleia, com a seguinte pauta: 1. Apreciação e Deliberação do ORÇAMENTO para o exercício subsequente; 2. Apreciação e Deliberação do valor dos INGRESSOS DA ÁREA DE LAZER na forma do Art. 35 do Regimento Interno; 3. Apreciação e Deliberação da TABELA DE NEGOCIAÇÃO com Inadimplentes; 4. Apreciação e Deliberação sobre o PRÓ-LABORE da Síndica. A Presidente do Conselho Fiscal, Thais Porto, pediu a palavra para pronunciar sua renúncia ao Cargo ocupado no Conselho Fiscal, por motivos específicos, disponibilizando cópia de suas razões aos condôminos presentes. A Síndica agradece a participação da Conselheira Fiscal Thais Porto na Administração. Dr. Tiago Moreira passa a apresentação do item 1. Apreciação e Deliberação do ORÇAMENTO para o exercício subsequente, expondo as demandas e necessidades enfrentadas pela administração. Informa que após a composição do fundo de reserva, haverá a redução de 5% na taxa condominial. A Síndica informa que atualmente o saldo do fundo de reserva está em aproximadamente R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Dr. Tiago Moreira, reproduz, de forma sintética, as despesas do condomínio que atualmente está entorno de R\$ 240.092,69 (duzentos e quarenta mil, noventa e dois reais e sessenta e nove centavos), acrescido a essa despesa a taxa de reserva mais a taxa de inflação, a previsão é que as despesas para 2024 alcance o total de R\$ 260.956,74 (duzentos e sessenta mil, novecentos e cinquenta e seis reais e setenta e quatro centavos). Após, há exposição das principais despesas. Dr Tiago Moreira ressalta que em 2024, as despesas podem reduzir em razão da compensação dos créditos pela utilização da energia solar. Que a Síndica conseguiu com alguns fornecedores que alguns contratos não fossem reajustados. Houve também a redução com custo de pessoal, em razão da dispensa de 03 (três) empregados. Dr Tiago Moreira expõe sobre a necessidade de reajustar os salários dos colaboradores em 4,62%, caso não seja realizado esse aumento, os prejuízos podem ser ainda maiores, com o ajuizamento de ações trabalhistas. Que o reajuste de 7,14% na taxa condominial, após a composição do fundo de reserva, será de apenas 2,14%. O presidente da Assembleia

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:



passa a palavra para os condôminos. Sra Antonia (Etapa Gardênia) sugere que a cobrança seja realizada primeira dos inadimplentes e somente após, se discuta aumento da taxa condominial. O presidente da Assembleia explica que a cobrança de inadimplentes gera apenas uma expectativa de receber e o condomínio não trabalha com expectativas e sim com despesas fixas, executáveis. Dr Tiago Moreira faz uma exposição sobre as cobranças com curso e diz que atualmente o total da inadimplência está entorno de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), representadas apenas por 6 (seis) unidades. A condômina Lucia questiona sobre o valor incorporado a taxa condominial de R\$ 20,00 (vinte reais), que quando da cobrança, seria apenas temporário e até agora não foi retirado. Condômino Jeová, expõe sobre o ticket alimentação dos colaboradores e propõe que o mesmo passe de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) para R\$ 200,00 (duzentos reais). Condômino Claudio defende o reajuste na taxa condominial de R\$ 30,00 (trinta reais) e sugere que o dinheiro arrecadado com a inadimplência seja recomposto primeiro o fundo de reserva e ao atingir o teto seja retirado os 5% (cinco por cento). Condômino Magalhães fala sobre os acordos trabalhistas que deixamos de pagar e que pode ser usado também para recompor o fundo de reserva. Dr Tiago Moreira explica que a sugestão proposta pelo condômino Magalhães não pode ser atendido, em razão da necessidade de reajuste dos salários dos colaboradores. Condômina Cleusa, Presidente do Conselho Administrativo, expõe que não tem sobrado dinheiro na conta e que estão trabalhando no limite e tem a preocupação com as despesas extraordinárias como férias e outros tributos, por tal razão entende necessário o aumento na taxa condominial no valor de R\$ 30,00 (trinta reais). Condômina Katia expõe que também há recurso com a redução que foi feita com a dispensa dos 03 (três) colaboradores. Dr Tiago Moreira esclarece que em contrapartida há outras despesas com colaboradores que oneram as despesas, citando o aumento de R\$ 30,00 (trinta reais) no ticket alimentação, ressaltando que não há imposição, pois quem define se haverá ou não aumento na taxa condominial são os condôminos e que a necessidade do aumento é trabalhar com uma reserva de segurança. Um indivíduo se dizendo chamar Crecemildo solicitou a palavra e ao iniciar sua manifestação a Presidência da Assembleia percebeu que este não estava devidamente identificado como os demais participantes e, ao ser requisitada sua identificação junto às mesas de suporte da Assembleia se recusou por mais de uma vez inclusive requisitando a palavra novamente e permanecendo a se recusar a se identificar. Presidente da Assembleia passou então à votação sobre o aumento de R\$ 30,00 (trinta reais) na taxa condominial, ficando assim deliberado: **41 (quarenta e um) votos A FAVOR, 11 (onze) votos CONTRA e 01 (uma) ABSTENÇÃO.** Após, o Presidente da Assembleia passou a apreciação do item 2. Apreciação e Deliberação do valor dos INGRESSOS DA ÁREA DE LAZER na forma do Art. 35 do Regimento Interno; Dr Tiago Moreira apresentou como proposta da administração o valor de R\$ 10,00 (dez reais) para o aumento no valor do ingresso para acesso à área de lazer pelos visitantes. Condômino Carlinhos sugere que o valor do ingresso seja de R\$ 50,00 (cinquenta reais), em razão do custo da área de lazer que gira entorno de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) por ano. Condômino Sérgio sugere que o ingresso seja cobrado no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais), pois aqueles que usam as casas como aluguel faz uso de toda a área o aumento do ingresso para R\$ 50,00 (cinquenta reais) é muito alto e pode prejudicar a lanchonete, pois são os visitantes quem mais consome na lanchonete da área de lazer. Condômino Jurandir manifesta que o valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) é considerado

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

baixo se fizer uma relação com os custos que são despendidos para manutenção da área de lazer. Condômino Jeová manifesta que não são os moradores que utilizam a área de lazer, mas sim os visitantes e sugere um estudo do movimento para ter uma realidade da situação. Condômina Mara manifesta que quem movimenta a área de lazer são os visitantes e entende que a taxa de R\$ 30,00 (trinta reais) é um valor justo e viável. O Presidente da Assembleia toma a palavra e coloca em votação as duas propostas apresentadas: A proposta da administração para cobrança de ingresso para área de lazer no valor de R\$ 30,00 (trinta reais) obteve 48 (quarenta e oito) VOTOS e a proposta dos condôminos para cobrança de ingresso para área de lazer no valor R\$ 50,00 (cinquenta reais), obteve 10 (dez) VOTOS, a proposta contra qualquer tipo de reajuste obteve 02 (dois) VOTOS e nenhuma abstenção. O Presidente passa a assembleia apreciação do item 3. Apreciação e Deliberação da TABELA DE NEGOCIAÇÃO com Inadimplentes; Dr Tiago Moreira faz apresentação e expõe que se trata da mesma tabela apresentada na gestão anterior. O presidente passa a palavra aos condôminos. Condômino Túlio questiona sobre os acordos se há penalidades eficazes e Dr Tiago Moreira expõe que cada condômino só pode se beneficiar uma vez da tabela e que caso haja descumprimento do acordo há o vencimento antecipado das demais parcelas. Condôminos sugerem que a tabela apresentada seja utilizada apenas para os inadimplentes até 25/05/2024. O Presidente da Assembleia passa então a votação o qual é APROVADO POR UNANIMIDADE para que a tabela seja aplicada apenas para os inadimplentes até 25/05/2024. O Presidente da Assembleia passa a apreciação do último item da pauta, item 4. Apreciação e Deliberação sobre o PRÓ-LABORE da Síndica. Dr Tiago Moreira expõe que o pró-labore atual do Síndico é de 04 (quatro) salários-mínimos e a proposta é manter o valor, sugerindo apenas uma ajuda de custo no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) para ser utilizado com combustível. Condômina Katia sugere que o pró-labore não seja fixado ao salário mínimo. O Presidente da Assembleia e Dr Tiago Moreira expõem que o assunto sobre a utilização do indexador ser o salário-mínimo já foi decidido anteriormente, estando, portanto, o assunto superado. O Presidente da Assembleia passa então a votação para deliberar sobre a ajuda de custo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) com combustível à síndica, sendo APROVADO POR AMPLA MAIORIA, 03 (três) VOTOS CONTRÁRIOS e NENHUMA ABSTENÇÃO. Sem mais a tratar, a Síndica fez os agradecimentos necessários e o Presidente deu os trabalhos por encerrados às 15:57h (quinze horas e cinquenta e sete minutos), agradecendo a presença de todos e desculpando-se por algum excesso cometido, sendo lavrada esta ata que vai assinada eletronicamente pelo Presidente da Assembleia e por mim, secretária nomeada, e pelos demais interessados. Caldas Novas/GO, 25 de Maio de 2024.



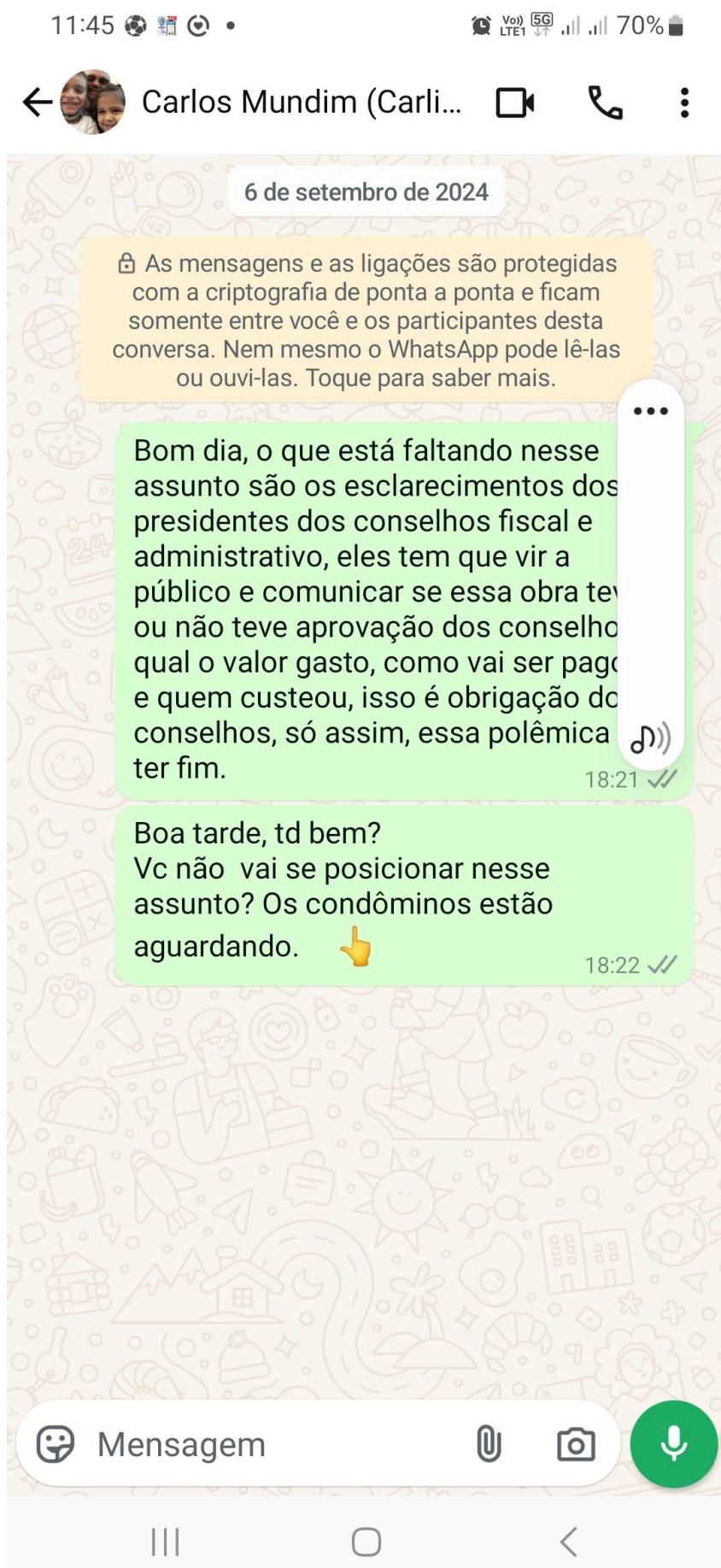
FÁBIO DUARTE DE
SOUZA:64826422172
2024.06.05 14:35:58
-03'00'

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:



Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:34



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 1 : Peticão Enviada

Arquivo 10 : 9.reformalanchonetepres.conselhofiscalquestionamento.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:34





EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, representado por sua síndica Sra. Ana Leda Tomaz Batista da Silva, em cumprimento ao disposto no § 4º, da Cláusula 10ª c/c alíneas "c" e "g", do § 1º, da Cláusula 15ª da Convenção Condóminial, vem através do presente Edital convocar todos os condôminos¹ Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para o dia **31/08/2024** (*trinta e um de agosto de dois mil e vinte e quatro*) às **14h** (*quatorze horas*) em primeira convocação com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do condomínio e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes, para o fim de deliberar os seguintes itens da pauta:

1. Apreciação e Deliberação para **REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DA CONVENÇÃO** - retificação e deliberação sobre o total de unidades, de 549 para 557;
2. Apreciação e Deliberação para **TERCEIRIZAÇÃO DA SEGURANÇA**;
3. Eleição de Conselheiro Fiscal Titular e Suplentes.

Caldas Novas/GO, 23 de Julho de 2024.

Ana Leda Tomaz B. da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
Por sua síndica ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

¹ Cláusula 21ª (...) Parágrafo Segundo – Não poderá participar ou votar, nem ser votado o Condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24h (vinte e quatro horas) antes do horário de início das Assembleias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.

Cláusula 22ª (...) Parágrafo Único – É facultado a qualquer Condômino fazer-se representar por procurador, formalmente constituído, condômino ou não. Os procuradores poderão representar até 02 (dois) proprietários, no máximo, e as procurações devem ser por instrumento público, em via original, especificando data e tipo de Assembleia, não podendo o mesmo instrumento ser utilizado para mais de uma Assembleia. Essa regra se aplica, inclusive, aos inquilinos.



2^a RETIFICAÇÃO DE EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Considerando a necessidade de obtenção de documentos relativos as unidades do item 01 da pauta;

Considerando a necessidade de levantamentos de outras informações para o melhor debate em assembleia;

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, representado por sua síndica Sra. ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, resolve:

RETIFICAR o Edital da Assembleia Geral Extraordinária (AGE), antes convocada para o dia 31/08/2024 alterando-se para o dia **21/09/2024** (*vinte e um de setembro de dois mil e vinte e quatro*) às **14h** (*quatorze horas*) em primeira convocação com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do condomínio e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes, conforme regras contidas no verso¹, mantendo-se a pauta, com os estes assuntos:

1. Apreciação e Deliberação para **REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DA CONVENÇÃO - retificação e deliberação sobre o total de unidades, de 549 para 557**;
2. Apreciação e Deliberação para **TERCEIRIZAÇÃO DA SEGURANÇA**;
3. **Eleição de Conselheiro Fiscal Titular e Suplentes**;
4. **Eleição de Conselheiro Administrativo da Etapa Bougainville (Titular e Suplentes)**;
5. Apreciação e Deliberação para **REFORMA DA PORTARIA PRINCIPAL** (sem taxa extra);
6. Apreciação e Deliberação para **CRIAÇÃO DO CARGO DE SUBSÍNDICO**;
7. Apreciação e Deliberação para **ALTERAÇÃO DA FORMA DO CONSELHO PARA OS MOLDES DO ART. 23 DA LEI 4.591/64**;
8. Apreciação e Deliberação para **PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE TEMPORADA (Precedentes do STJ)**;
9. Apreciação e Deliberação para **SOLUÇÃO E CUIDADOS COM ANIMAIS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO** - (por requerimento de vários condôminos).

Caldas Novas/GO, 26 de Agosto de 2024.

Ana Leda Tomaz B. da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 Por sua síndica ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

¹ LEIA O VERSO DO EDITAL.



REGRAS DE PARTICIPAÇÃO E REGISTRO DE CANDIDATURA

Conforme a Convenção Condominial:

Clausula 21^a (...) Parágrafo Segundo – Não poderá participar ou votar, nem ser votado o Condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24h (vinte e quatro horas) antes do horário de início das Assembleias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.

Clausula 22^a (...) Parágrafo Único – É facultado a qualquer Condômino fazer-se representar por procurador, formalmente constituído, condômino ou não. Os procuradores poderão representar até 02 (dois) proprietários, no máximo, e as procurações devem ser por instrumento público, em via original, especificando data e tipo de Assembleia, não podendo o mesmo instrumento ser utilizado para mais de uma Assembleia. Essa regra se aplica, inclusive, aos inquilinos.

Cláusula 27 - O processo eleitoral seguirá as regras contidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

- a) (...)
- b) De igual forma o Condômino interessado em se candidatar ao Cargo de Conselho Fiscal ou Administrativo deverá protocolar seu Requerimento no mínimo em 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição².
- c) O Requerimento de Candidatura deverá estar endereçado ao Condomínio, conter o(s) nome completo do Condômino Candidato, o número da unidade habitacional, telefones e e-mails de contato que tiver, indicando o Cargo que interessa em concorrer e estar assinado pelo Candidato.
- d) O Requerimento de Candidatura deverá ser entregue mediante recibo, na Administração do Condomínio ou mesmo enviado por e-mail, certificando-se da devida confirmação de recebimento.
- e) Não será permitido o uso de carro de som e afixação de faixas nas eleições e durante as campanhas.
- f) Outros materiais de campanha como papeis, camisetas e brindes poderão ser utilizados, mas desde que não gerem sujeira e lixo nas áreas comuns do Condomínio.
- g) (...).

Clausula 36^a (...) Parágrafo Terceiro – Os Membros do Conselho Administrativo só poderão ser eleitos com votos de sua etapa, para isso, na Assembleia que os elegerá, os eleitores receberão uma cédula de cor diferenciada a fim de votarem nos candidatos de sua etapa.

Vejam o Art. 58º do Regimento Interno do Condomínio.

Observação: A ordem dos candidatos nas cédulas de votação seguirá a ordem cronológica do protocolo do requerimento de candidatura.

Para se evitar prejuízos, as procurações que já tenha sido lavradas até a data desta segunda retificação editalícia para representação na AGE do dia 31/08/24 serão aceitas para representação na nova data (21/09/24).

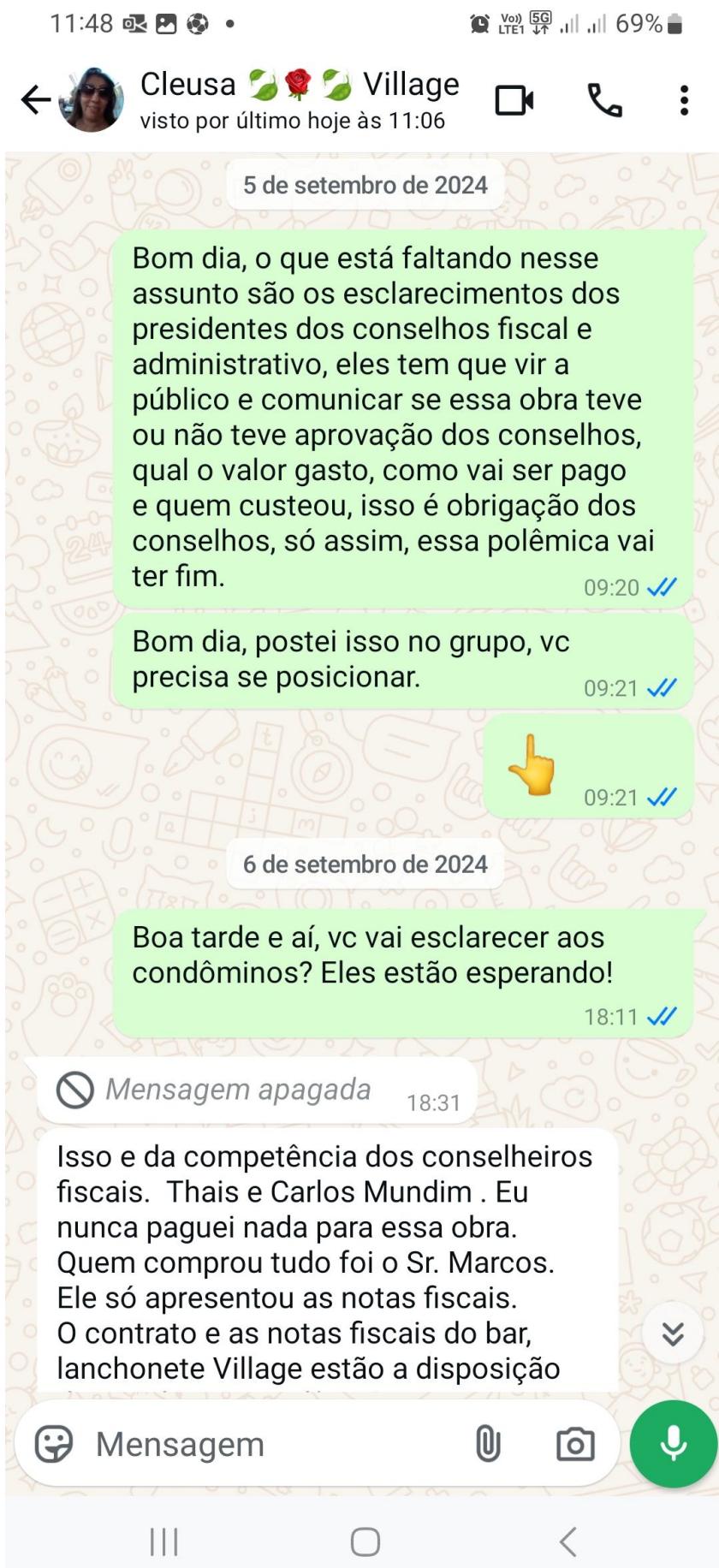
Ana Leda Tomaz B. da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 Por sua síndica ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

² COM A ALTERAÇÃO DA DATA, ÀS INSCRIÇÕES DEVEM OCORRER IMPRETERIVELMENTE ATÉ O DIA 16/09/2024 (dezesseis de setembro de dois mil e vinte e quatro).

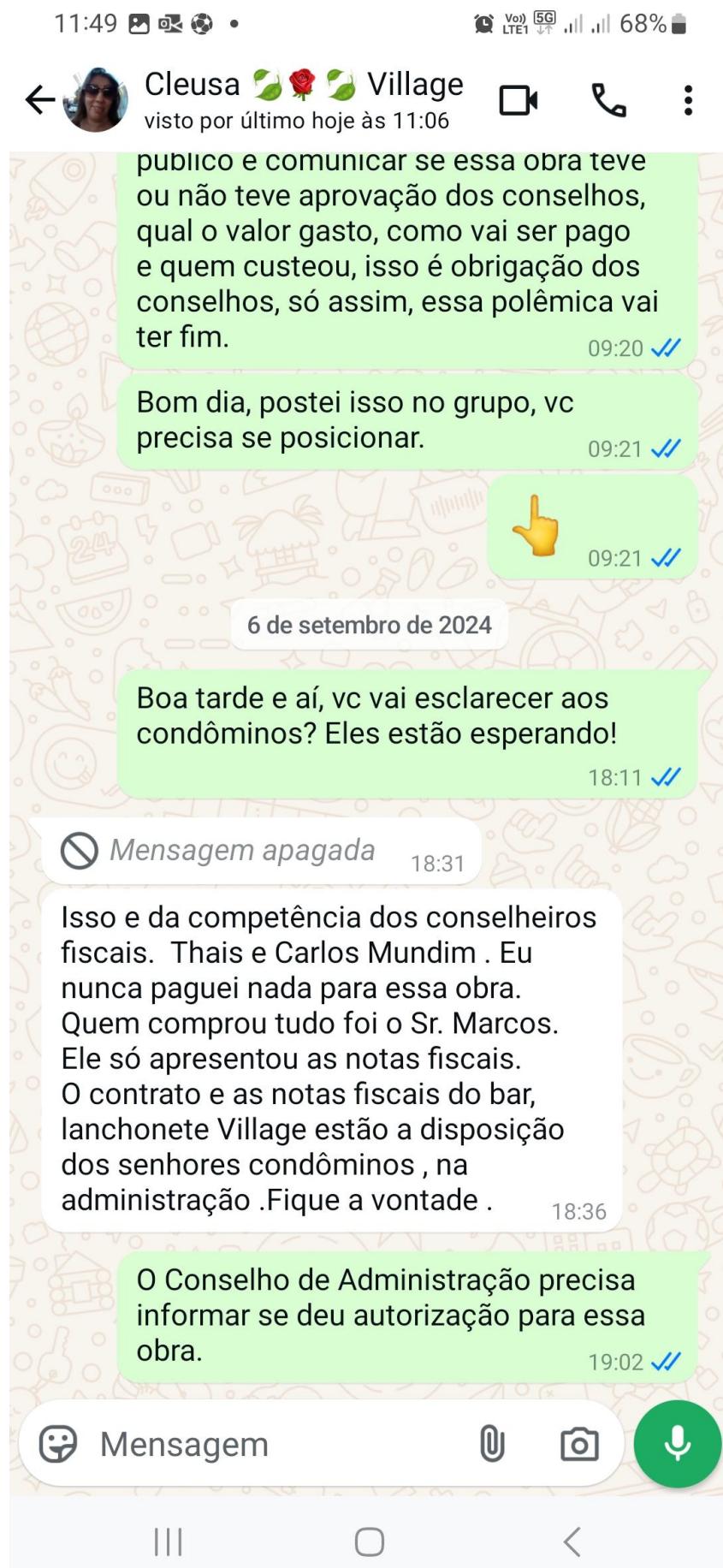


Digitalizado com CamScanner





Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:34



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 1 : Peticão Enviada

Arquivo 13 : 12.reformalanchonetepres.conselhoadministrativoquestionamento.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:34



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

CONTRATO DE LOCACÃO PARA FINS COMERCIAIS

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, atualmente representado pelo síndico eleito em 09/03/2024, Sra. ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com), e de outro lado **M F DE LIMA LTDA.**, inscrita no CNPJ de nº. 14.130.575/0001-33, sediada na Rua Guanabara, Qd. 17, Área 3B, Esplanada, Rio Quente/GO, CEP: 75667-000, E-mail: limam1301@gmail.com, tem justo o contratado que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro aqui nomeado, chamado de **LOCADOR (CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS)**, sendo legítimo proprietário do imóvel situado na área onde se localiza a bar e lanchonete de propriedade comum deste condomínio, localizada no parque aquático, aluga ao Segundo acima qualificado e nomeado, denominando-o de **LOCATÁRIO (M F DE LIMA LTDA)**, pelas clausulas abaixo.

CLAUSULA PRIMEIRA - O prazo de locação é de 60 (sessenta) meses consecutivos a contar de 15/06/2024 e findar de pleno direito em 15/06/2029, renovável automaticamente, por igual período não havendo notificação prévia com 30 (trinta) dias continuos de antecedência do vencimento.

PARAGRAFO 1º - Deverá o LOCATÁRIO, manter o bar/lanchonete aberto e em prefeito funcionamento nos seguintes dias e horários:

- * Terças, Quartas e Quintas - 08h às 20h;
- * Sextas, Sábados e Domingos - 08h às 22h;
- * Segundas-Feiras - Fechado.

PARAGRAFO 2º - No(s) dia(s) que o bar/lanchonete estiver fechado o consumo de alimentos e bebidas no parque aquático será liberados aos usuários.

Nome		
LOCADOR	Ana Leda Tomaz 15 de Set	TESTEMUNHAS
LOCATÁRIO	Manoel Francisco Vieira	Gellen Júnior B. Costa Cigeli Soares





Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

PARAGRAFO 3º - Fica pactuado entre as partes que em períodos de alta temporada (*dezembro, janeiro e julho*) e feriados prolongados o funcionamento do bar/lanchonete, independente do dia seguirá a regra e horários de funcionamento das sextas, sábados e domingos, devendo permanecer aberto e em funcionamento para atender os condôminos e hóspedes, mesmo se tratando de uma segunda-feira.

PARAGRAFO 4º - Para efeito de liquidação do presente contrato, o aluguel correspondente aos dias por ventura excedentes do ultimo vencimento, é contado até o dia em que o imóvel for real e efetivamente devolvido ao LOCADOR, nas condições dos Art. 5º e 6º.

CLAÚSULA SEGUNDA - O valor mensal do aluguel é correspondente à R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), vencendo todo dia 20 (vinte) de cada mês, ficando o LOCATÁRIO obrigado a pagá-lo ao LOCADOR, mediante boleto bancário fornecido pelo LOCADOR, importando a simples falta do pagamento nas épocas determinadas, por si só, aos encargos pelo atraso. Caso haja cobrança será subentendida por simples liberalidade do LOCADOR, nunca cabendo ao LOCATARIO, alegar falta de cobrança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O não pagamento do aluguel seja o valor fixo ou variável, impreterivelmente até o vencimento será acrescido de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice IGP-M e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sob o valor do débito nos termos do art. 395 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os primeiros alugueis serão compensados com os gastos da reforma feita pelo locatário, conforme normatizado no parágrafo seguinte.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O total das despesas referido no parágrafo anterior serão apurados através de notas fiscais, contratos de prestação de serviços e demais documentos financeiros e fiscais. Deverá haver um relatório detalhado da obra, acompanhados dos projetos e anotações de responsabilidade técnica (ART), para que juntamente com os comprovantes de despesas seja feita pelo LOCADOR a verificação das despesas com os preços de mercado, para, ao fim, ser emitido relatório final que deverá ser assinado pelas duas partes. O total apurado será amortizado mensalmente emitindo-se termo de compensação mensal par fins de quitação do aluguel e apuração do saldo a compensar.

CLAUSULA TERCEIRA- Correrá por conta do LOCATÁRIO o consumo de energia elétrica, o consumo de gás, limpeza da área interna e externa da locada, bem como de todo o lixo produzido pela venda dos produtos, devendo ao final de cada dia o lixo ser devidamente recolhido no container apropriado.

Pacto:		
LOCADOR	TESTEMUNHAS	LOCATÁRIO
Ana Lívia Tavares B. M.		Tadeu J. P. B. Porto
Neuza Lucio de Souza	Gizelle Soares	

L0/720094



PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO deverá providenciará no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da assinatura deste contrato, em local indicado pelo LOCADOR, a instalação de um quiosque ou box para proporcionar a extensão do bar/lanchonete e promover o atendimento dos condôminos na parte inferior do parque aquático, de maneira igualitária aos serviços prestados na parte superior onde ficam as instalações principais do parque aquático.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A extensão do Bar/Lanchonete deverá funcionar no mínimo às sextas, sábados e domingos nos mesmos horários da parte principal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O LOCADOR providenciará no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura deste contrato, a instalação de medidores de energia elétrica na extensão do Bar/Lanchonete, sendo que até lá a cobrança será feita por estimativa.

CLAUSULA QUARTA - O LOCATÁRIO não poderá ceder ou transferir o presente contrato, sublocar ou arrendar o imóvel locado, no todo ou em parte, mediante prévio e expresso consentimento por escrito ao LOCADOR, que si reserva ao direito de negá-lo sem justificação de motivos.

CLAUSULA QUINTA - Obriga-se o LOCATÁRIO a bem conservar o imóvel locado, que declara estar em perfeita condição de asseio e uso, com iluminação, portas, fechaduras, chaves, trincos, pinturas, granitos, pias e demais acessórios novos e perfeitos, respondendo pelos prejuízos que sobrevierem, correndo por sua conta todas as obras que fizer tanto para sua conservação e funcionamento, como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais. Obriga-se o LOCATÁRIO a fazer em tempo oportuno o conserto de eventuais estragos e, ao findar o presente contrato, entregar ao LOCADOR o imóvel em perfeito estado e com pintura nova, tal como recebeu.

PARAGRAFO ÚNICO- Poderá o LOCADOR, a qualquer tempo, fazer vistoria no imóvel locado quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar seu estado de conservação.

CLAUSULA SEXTA - O LOCATÁRIO não poderá fazer obras no imóvel locado que lhe alterem as condições atuais, que são as mesmas da construção, assim como quaisquer serviços que lhe danifiquem ou prejudiquem a sua solidez ou estética, e ainda não poderá colocar qualquer anúncio, toldos ou sinal em qualquer parte do edifício sem prévio consentimento escrito do LOCADOR.

PARAGRAFO ÚNICO - Findo ou rescindindo o presente contrato, o LOCATÁRIO declara, desde já, não ter direito à retenção ou indenização alguma por quaisquer benfeitorias ou melhorias, seja elas voluntárias ou não, ainda que necessárias, as quais se reputarão desde logo incorporada ao imóvel.

Fim:	
LOCADOR	TESTEMUNHAS
Ana Lida Souza B. S. Silveira	Telen Apº B. Costa
Locatário Marcos Fausto de Brito	Gizelle Souza

20/06/2025

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

CLAUSULA SÉTIMA - O uso da(s) área(s) locada(s) destina-se para fins COMERCIAIS, onde se comercializará: bebidas, sanduíches, tira-gostos, sorvetes, balas e assemelhados. Não será permitida a venda de produtos em embalagens de vidros. E não poderá ser utilizado para nenhum outro fim especialmente;

- A) Para depósito de materiais inflamáveis, explosivos de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos.
- B) Para sociedade de caráter esportivo, religioso e político.

PARAGRAFO 1º - Ao LOCATÁRIO é vedado perturbar de qualquer forma o sossego e a tranqüilidade dos moradores, nem deixar permanecer no imóvel locado pessoas de moral duvidosa ou que atente contra a moral e aos bons costumes.

PARAGRAFO 2º - O LOCATÁRIO se compromete a manter o Bar/Lanchonete higienizado, devendo retirar todo o lixo produzido, assim como manter as bordas das piscinas livres de qualquer lixo produzido pelas suas vendas.

PARAGRAFO 3º - Somente será permitida a permanência dentro do Bar e Restaurante aos funcionários do locatário devidamente identificados e uniformizados não podendo os mesmos, fazer(em), uso das áreas de lazer tais como: piscinas, sauna, jogos e academia de ginástica, durante o exercício de suas atividades.

CLAUSULA OITAVA - O presente contrato poderá ser rescindido por uma das partes a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLAUSULA NONA - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de aviso ou interpelação:

- a) No caso de inadimplência do LOCATÁRIO, e;
- b) No caso de incêndio, embargo ou outra causa que impeça a ocupação.

PARAGRAFO ÚNICO - O LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO em caso de incêndio, mesmo que originado por curto-círcuito ou estrago nas instalações elétricas.

CLAUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO fica obrigado, no curso da locação, a satisfazer as suas próprias custas a todas e quaisquer intimações dos poderes públicos competentes a que der causa, bem como todas as benfeitorias que se fizerem necessárias para conservação e manutenção da área locada. Intimações sanitárias não motivará a rescisão do presente contrato.

Locador	Testemunhas
Any bim Tonaz 13-4 8916	01 Helen de B. Costa
LOCATÁRIO Ubanez Lacio de Souza	02 Caizelle Soares



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

PARÁGRAFO 1º - O LOCATÁRIO fica obrigado a entregar na Administração do condomínio as cópias pagas das Taxas Trabalhistas, Impostos e Encargos Sociais tais como: (INSS, FGTS, DARF e Outros), e o livro de Registro dos seus Funcionários para verificação e confirmação.

PARÁGRAFO 2º - O LOCATÁRIO fica obrigado a manter seus funcionários devidamente uniformizados, com seus devidos equipamentos de proteção individual e portando crachás de identificação.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A contratação dos funcionários será de responsabilidade do LOCATÁRIO, bem como os encargos sociais (INSS, FGTS, DARF e outros), trabalhistas, impostos, taxas e emolumentos a que der se causa a exploração do ramo de negócio.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O Locatário se obriga a observar a Convenção e o Regimento Interno do condomínio integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, o qual passará a fazer parte integrante deste instrumento.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A violação dos deveres estipulados neste contrato de locação tornará o infrator sujeito à multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa do aluguel vigente, pela violação de qualquer das clausulas contratuais.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA – O cardápio será PRÉ-ESTABELECIDO, seguindo a LISTA que segue anexa, devidamente assinada e datada pelas partes, devendo o LOCATÁRIO manter todos os itens em estoque em número suficiente para atender a demanda, inclusive de alta temporada, e sempre que houver modificações nos itens do cardápio e nos preços, pré-estabelecidos pelas partes, somente poderão ser efetivadas com plena anuência do condomínio.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA – O LOCATÁRIO se obriga a praticar o preço de mercado em seus produtos, sendo livre ao LOCADOR apresentar os preços de até 03 (três) estabelecimentos compatíveis com o Bar/Lanchonete do Cond. Village e assim exigir o ajuste do preço pelo LOCATÁRIO.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – Para dirimir dúvidas e controvérsias, elegem-se o foro da comarca de Caldas Novas/GO, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor, além do principal e a multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios, na forma da lei, não podendo o devedor se opor ao pagamento de tais despesas e honorários sob pretexto algum.

Páginas:

LOCADOR	Ancinha Toniz das Gerais	TESTEMUNHAS	Zelma J. P. B. Costa
LOCATÁRIO	Olárias Lucio de Oliveira		Ricardo Soares

CONDIÇÕES GERAIS – Depois de lido pelas partes e, estarem satisfeitas com os termos do presente contrato firmado por livre e espontânea vontade e por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas e do que advogado do LOCADOR, que a ele também subscrevem, correndo as despesas de legalização por conta do LOCATÁRIO.

CALDAS NOVAS-GO 15 DE JUNHO DE 2024.

Ana Leda Tomaz B. da Silva
CONDOMÍNIO RES. VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 Por sua síndica Sra. Ana Leda Tomaz Batista da Silva
LOCADOR

Marcus Lacerda de Lóis
M F DE LIMA LTDA.
LOCATÁRIO

Gelson Apº B. Porto
 Testemunha 01.
 RG:
 CPF: 038.247.351-56

Beigelle Neves
 Testemunha 02.
 RG: 5066737 - SSP-PA
 CPF: 868.287.112-20.

Locador	Testemunhas	Locatário
<u>Ana Leda Tomaz B. da Silva</u>	<u>Gelson Apº B. Porto</u> <u>Beigelle Neves</u>	<u>Marcus Lacerda de Lóis</u>





Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2024.

Aos vinte e um dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro (21/09/2024) às 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), em segunda chamada, no salão de festas do Condomínio denominado Espaço Flamboyant, conforme Edital de Convocação anexo reuniram-se os condôminos do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, inscrito no CNPJ de nº. 03.699.672/0001-25, devidamente convocados conforme preceitua a Convenção, assinando a lista de presença de que faz parte integrante desta ata, sendo conferida a lista de inadimplentes pelos integrantes da mesa, bem como recolhidas as procurações apresentadas. Em seguida, o advogado contratado pelo condomínio, Tiago Andrade Moreira, por sugestão de alguns presentes indicou para presidir a assembleia o Sr. FABRICIO DUARTE DE SOUSA, (Presidente do SINDJUSTIÇA - Etapa Azaléias, Casas 101-113), candidatando-se também o condômino Sr. JOAO VIEIRA NETO (Etapa Orquídeas, casa 36 e 57), bem como o Sr. CASSIMILDO FERREIRA DIAS, representando por procuração o proprietário do imóvel da Etapa Pitangueiras, casa 37. O Sr Cassimildo Ferreira Dias, por não ser o proprietário, foi impugnado de se candidatar à presidente da AGE, o que registrou PROTESTO. Passado a escolha do presidente pelos presentes, o Sr. Fabricio Duarte de Sousa foi escolhido pela maioria dos presentes. Depois de feitas algumas considerações sobre o curso dos trabalhos, o Presidente escolheu à mim, Elaine Cristina Sodré de Melo, proprietária da casa nº 32 (Etapa Bougainville), como secretária para redigir a ata da assembleia e auxiliar nos trabalhos. Dr Tiago Moreira, jurídico do condomínio, fez a leitura do edital da assembleia, com a seguinte deliberação: 1. Apreciação e Deliberação para REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DA CONVENÇÃO – retificação e deliberação sobre o total de unidades, de 549 para 557; 2. Apreciação e Deliberação para TERCEIRIZAÇÃO DA SEGURANÇA; 3. Eleição de Conselheiro Fiscal Titular e Suplente; 4. Eleição de Conselheiro Administrativo da Etapa Bougainville (Titular e Suplente); 5. Apreciação e Deliberação para REFORMA DA PORTARIA PRINCIPAL (sem taxa extra); 6. Apreciação e Deliberação para CRIAÇÃO DO CARGO DE SUBSÍNDICO; 7. Apreciação e Deliberação para ALTERAÇÃO DA FORMA DO CONSELHO PARA OS MOLDES DO ART. 23, DA LEI 4.591/64; 8. Apreciação e Deliberação para PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE TEMPORADA (Precedente do STJ); 9. Apreciação e Deliberação para SOLUÇÃO E CUIDADOS COM ANIMAIS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO (por requerimento de vários condôminos). A Síndica pediu a palavra para requerer a inversão de pauta, iniciando-se pelos itens 3 e 4, em razão de alguns condôminos com idade mais avançadas e que não poderiam permanecer até o final, o que foi aceito por unanimidade pelos presentes. Nesse momento, de forma equivocada, a condômina BEL, esposa do Sr. Gilberto de Castro (Etapa Bougainville, casa 16), depositou na urna sua cédula de votação, sendo de imediato comunicado a todos os presentes do ocorrido. Após apresentação dos candidatos aos cargos de conselheiro fiscal e administrativo, o item 3. Eleição de Conselheiro Fiscal Titular e Suplente e 4. Eleição de Conselheiro Administrativo da Etapa Bougainville (Titular e Suplente) teve início às 15h20min. O presidente passa a apresentação do item 1. Apreciação e Deliberação para REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DA CONVENÇÃO – retificação e deliberação sobre o total de unidades, de 549 para 557, passando a palavra ao Dr Tiago que traz os esclarecimentos sobre o assunto, informando que o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em ação judicial, convalidou a Convenção e fez uma explanação sobre a situação dos 549 lotes. Informou que a última exigência feita pelo Cartório de Registro de Imóveis de Caldas Novas, em 2023, foi para que realizasse a adequação necessária, pois dos documentos arquivados naquele tabelionato consta 557 lotes. Da diferença do número de lotes entre o registro no cartório que consta na incorporação para o número de fato existente, está em nome

Página 1/4

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

ELAINE CRISTINA
SODRÉ DE
MELO:48703982220

Assinado de forma digital
por ELAINE CRISTINA SODRÉ
DE MELO:48703982220
Data: 2024.10.28 19:47:57
-03'00'

FABRICIO DUARTE DE
SOUSA:64826422172
2024.10.29 14:41:22
-03'00'



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 06/02/2025 19:22:29

Assinado por JOAO VIEIRA NETTO:52773965868

Localizar pelo código: 109987635432563873711499001, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

da construtora Serra de Caldas, a qual se recusa a custear essa despesa de regularização por entender que seja uma responsabilidade do condomínio. O Cartório por sua vez, exige para regularização, um novo projeto da área total, o que afetará a fração ideal de cada imóvel existente no condomínio. Dr Tiago então expõe a proposta da administração do Condomínio: 1) Corrigir o erro material na Carta de Convenção ou 2) Efetuar as retificações necessárias no registro cartorário do memorial de incorporação do Condomínio. O Presidente abre para perguntas. Sr. Túlio (BO 109) questiona: caso altere o estatuto, os lotes serão incorporados ao condomínio. Quem vai arcar com a despesa referente a esse IPTU? A administração informa que primeiro terá que ser apurado o custo dessa alteração e em uma nova assembleia decidir o que fazer. O Presidente pede para ouvir da administração se já há uma destinação para os lotes. Sr Cassemildo (PI 37) faz observação que para alteração da convenção, que hoje consta 549 unidades, será necessário 2/3 dos condôminos para alterar. Sr Cleusa (ORQ 21) sustenta que alteração será benéfica pois os lotes irão valorizar. Dr Tiago responde aos questionamentos e explica que trata-se apenas de um erro material, não havendo em se falar em aprovação de nova convenção. Sr. João Vieira (ORQ 36) discorda. O Presidente esclarece que se houvesse a necessidade de alteração da convenção, o cartório não aceitaria apenas como correção de erro material. Sr. William (BO 46) sustenta que a opção não irá resolver o problema, mas tão somente maquiar uma situação que se arrasta por décadas, pois não tem mais como essas áreas comuns virarem lotes novamente. Sr. João Vieira (ORQ 37) fez algumas observações em relação ao item 2. Sr Jeová (BO 07) informa que tem protocolado na administração vários questionamentos, como por exemplo: como ficará o fluxo das águas, para onde e como serão escoadas; o condomínio tem 37 árvores que precisam de licenciamento ambiental e não concorda em mexer nas ruas. O Presidente pede propostas aos condôminos e ressalta que em razão da complexidade do tema não haveria condições de mais discussões nesta AGE e que os condôminos poderiam buscar soluções e então seria realizado nova AGE para deliberação. Sra Mayra (BO 74) questiona se há uma previsão de gastos para esse novo projeto com as ruas já existentes. Sr Caixeta (JAC) questiona o custo para corrigir o erro material e sugere a criação de um grupo de condôminos para acompanhar essa alteração. Dr Tiago explica mais uma vez da necessidade de retificar o erro material. Sra Mayra (BO 74) sugere a retificação e após ajuizar ação de regresso contra a Serra de Caldas. Dr Tiago informa que o custo gira em torno de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), e de forma simples só o registro sem alteração, custaria cerca de R\$ 28.000,00 (Vinte e oito mil reais). O Presidente questiona se é possível alterar o registro e depois ajuizar ação de regresso contra Serra de Caldas e Dr Tiago esclarece que o risco da ação seria grande quanto à sucumbência, em razão da prescrição, além do que, a Serra de Caldas pode ajuizar ação contra o Condomínio para cobrar os IPTUs dos lotes que estão em debate. A síndica explica que tem reunido esforços para essa regularização, mas tem esbarrado no alto custo e que nesse momento o condomínio não dispõe de condições financeiras para arcar com esses custos. Sr Sebastião (BO 11) questiona se a Serra de Caldas irá doar os lotes para o Condomínio. Sr Aluízo (GAR 51), sugere que o jurídico encontre outros meios que sejam mais viáveis ao condomínio. O Presidente coloca em votação as opções: 1) Alterar o registro no cartório para como está na convenção com 549 unidades; 2) Manter como está no cartório com 557 unidades e corrigir a convenção; 3) Criar uma comissão de condôminos para que apresente estudos e orçamento a ser aprovado em nova AGE; 4) Que o Conselho Administrativo atue no estudo do tema com a participação aberta aos condôminos interessados em contribuir e apresentar em até 90 dias a conclusão desses trabalhos. Sr João Vieira (ORQ 37) registra PROTESTO. Votação: Item 1 com 02 votos; Item 02 com 42 votos; Item 03 - Caixeta retirou a sugestão; Item 04 com 51 votos, sendo então a proposta aprovada. O Presidente passa ao item **2. Apreciação e Deliberação para TERCEIRIZAÇÃO DA SEGURANÇA**. Sra Deyse (BO 84) fez observações sobre a questão de se fazer um levantamento de custos entre os gastos atuais com pessoal da

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

ELAINE CRISTINA SODRE DE MELO: Assinado digitalmente por ELAINE CRISTINA SODRE DE MELO:48703982220 Dados: 2024.10.28 19:48:31 -03'00'

FABRÍCIO DUARTE DE SOUSA: Assinado digitalmente por FABRÍCIO DUARTE DE SOUSA:64826422172 Dados: 2024.10.29 14:41:43 -03'00'





Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

segurança e a contratação de uma empresa terceirizada e ser levada a posterior aprovação em assembleia. Sr Aluizio (GAR 51), sugere que sejam levantados custos, bem como, ressalta a importância de interfone nas residências; Sr Cassemilldo (PI 37) ressalta a importância da segurança, mas que não se pode dar um aval em branco para contratação, que os orçamentos devem ser apresentados em assembleia para apreciação e votação; Sr Sebastião (BO 11) sugere apresentação de propostas para discussão; Sr Jurandir (Pitangueiras) sugere a apresentação de orçamentos para deliberação; Sr Rogerio Caixeta faz algumas observações sobre a importância e necessidade da segurança; Dr Tiago expõe as vantagens e desvantagens de uma contratação de terceirizada. Nesse momento, percebe-se uma discussão entre a Sra Simone (GAR 55) e o Sr. Silas (GAR 37), que foram contidos pelo Presidente desta assembleia e a segurança foi acionada. Não houve pedido de registro por nenhuma das partes à essa mesa. Colocado em votação, foi unânime a manifestação dos presentes para não contratação de empresa terceirizada de segurança. O Presidente passa ao item **5. Apreciação e Deliberação para REFORMA DA PORTARIA PRINCIAL (sem taxa extra)**; Dr Tiago faz apresentação de reforma da portaria utilizando recursos provenientes da cobrança de inadimplência. O Presidente passa a palavra aos presentes. Sr João (BO 103) expõe a necessidade da construção de uma nova portaria, nem que haja um custo maior, uma vez que trata de segurança e cartão de visita do condomínio, sendo que a existente está totalmente ultrapassada e fora dos parâmetros atual de segurança. Sr William (BO 46) ratifica a importância da tecnologia para melhorar a segurança na portaria. Sr Rogério Caixeta se disponibiliza a colaborar com seus conhecimentos quanto às questões tecnológicas para modernizar o condomínio. Havendo inúmeras manifestações que registraram desejo de que a nova portaria prime pela segurança e o uso de tecnologia para o controle de entrada e saída de pessoas no condomínio. Encerradas as participações, o Presidente passa a votação para reforma da portaria, ficando a cargo do Conselho Administrativo a aprovação do orçamento, mesmo que ultrapasse os 40 (quarenta) salários mínimos, utilizando recursos provenientes da cobrança de inadimplência: 1) favoráveis: 70 votos; 2) desfavoráveis: 11 votos. O Presidente passa ao item **6. Apreciação e Deliberação para CRIAÇÃO DO CARGO DE SUBSÍNDICO**; Dr Tiago expõe que em razão da convenção vetar o cargo de subsíndico, para tal deliberação será necessário o quórum exigido de 2/3, o que a presente AGE não possui. O Presidente passa então para o item **7. Apreciação e Deliberação para ALTERAÇÃO DA FORMA DO CONSELHO PARA OS MOLDES DO ART. 23, DA LEI 4.591/64**; Dr Tiago expõe que em razão da convenção dispor sobre o tema, para tal deliberação será necessário o quórum exigido de 2/3, o que a presente AGE não possui. O Presidente passa então para o item **8. Apreciação e Deliberação para PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE TEMPORADA (Precedente do STJ)**; Dr Tiago expõe que em razão da convenção dispor sobre o tema, para tal deliberação será necessário o quórum exigido de 2/3, o que a presente AGE não possui. O Presidente passa então para o item **9. Apreciação e Deliberação para SOLUÇÃO E CUIDADOS COM ANIMAIS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO (por requerimento de vários condôminos)**. Apesar de não exigir quórum, Dr Tiago sugere que os condôminos levem suas sugestões à administração para que, junto aos órgãos responsáveis, possam encontrar soluções viáveis em relação aos animais soltos no interior do condomínio. Sr Rogerio Caixeta expõe que em relação aos animais, existe Lei específica. Sra Angela (ORQ) manifesta sobre a proteção dos animais. Sr. Aluizio (GAR 51) sugere coleira nos animais que possui tutor. Sr. Rogerio Caixeta faz exposição por meio de slide de soluções para os animais soltos. O Presidente apresenta as propostas para votação: Item 1) favoráveis a proposta do Caixeta: 29 votos; Item 2) condomínio fazer controle de entrada e saída de animais e a responsabilização de seus tutores conforme a legislação vigente e ainda com doação à ONG Patinha Feliz uma única vez, através de recursos da inadimplência: 39 votos sendo em seguida deliberado o valor da doação; Opção 1) doação de R\$ 1.000,00 = 14 votos; 2) doação de R\$ 2.000,00 = 13 votos e Opção 3) doação

Página 3/4

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

ELAINE CRISTINA
SODRE DE
MELO:48703982220
Assinado de forma digital
por ELAINE CRISTINA SODRE
DE MELO:48703982220
Dados: 2024.10.28 19:48:58
-03'00'

FABRÍCIO DUARTE DE
SOUZA:64826422172
2024.10.29 14:42:01
-03'00'





Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

de R\$ 3.000,00 = 21 votos (Três mil reais). Dr Tiago expõe sobre o papel do advogado condonial, após ser novamente desrespeitado pelo Sr Cassemildo, sendo requerido pelo Presidente que lhe seja aplicada a multa disposta na Cláusula 46, da Convenção. Em votação para aplicação da multa, 44 votos favoráveis e 09 votos desfavoráveis. A pedido do Presidente desta assembleia registra-se aqui que o comportamento inconveniente, desrespeitoso e que objetiva tão somente tumultuar as assembleias por parte do Sr Cassimildo é algo reiterado, contínuo e rotineiro, fazendo jus a aplicação da multa deliberada nesta Assembleia. A síndica informa que a multa será revertida aos cuidados com os animais. O Presidente solicita 07 voluntários para acompanhar a apuração dos votos (Itens 3 e 4). Indicados: Deyse Magalhães, Aloizio, Túlio e Nadia. Na conferência: Nayra, Elizabeth e Franciele. Apuração dos votos depositados nas urnas: 1) Conselho Fiscal: **Jair (82 votos), João Vieira (48 votos)**. 2) Conselho Administrativo Etapa Bougainville: **Delza (18 votos) e Katia (12 votos)**. Sem mais a tratar, a Síndica fez os agradecimentos necessários e o Presidente deu os trabalhos por encerrados às 19h10 (dezenove horas e dez minutos), agradecendo a presença de todos e desculpando-se por algum excesso cometido, sendo lavrada esta ata que vai assinada eletronicamente pelo Presidente da Assembleia e por mim, secretária nomeada, e pelos demais interessados. Caldas Novas/GO, 21 de setembro de 2024.

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:35

Página 4/4

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

ELAINE CRISTINA
SODRE DE
MELO:48703982220

Assinado de forma digital
por ELAINE CRISTINA SODRE
DE MELO:48703982220
Dados: 2024.10.28 19:49:28
-03'00'

FABRICIO DUARTE DE
SOUZA:64826422172
2024.10.29 14:42:23
-03'00'

NOTIFICAÇÃO

À Administração do Residencial Village Therma das Caldas

NESTA

Senhora Sindica,

Eu, Tulo Cesar Elyades e Katia Graziela de Abreu, proprietários e moradores sítio à Casa 109 Etapa Bougainville, através desta, solicitamos à administração os seguintes documentos:

1º - O "Contrato" celebrado entre esta administração e o bar/ restaurante estabelecido na área de lazer deste, nos quais são estipuladas todas as condições de uso, obrigações e direitos e valores entre as partes;

2º - O contrato de prestação de serviço celebrado entre esta administração e a pessoa ou pessoas que atuam como "Salva Vidas" que trabalham na área das piscinas, nos quais contenha os direitos, deveres e valores de ambas as partes;

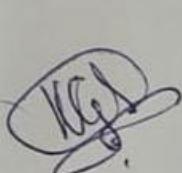
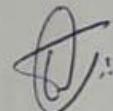
3º - Justificar por que não foi realizada uma "Assembleia do condomínio" para a escolha de um novo membro do Conselho Fiscal após a saída de sua presidente.

A referida assembleia deveria ter sido convocada em até 30 (trinta) dias após a renúncia do presidente fiscal.

Justificamos este pedido para que tenhamos acesso às condições jurídicas acordadas entre as partes e também para tomar conhecimento e esclarecimentos à cerca destes assuntos dos quais podem impactar financeiramente e juridicamente o condomínio em se tratando de possíveis desacordos entre as partes, bem como eventuais acidentes de trabalho ou quaisquer outras ocorrências.

ACUPEMOS
EM 06/07/24

Ellen

Página 1 de 2



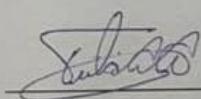
Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:35

Assim sendo, estamos entregando a presente "Notificação" em 02 (duas) vias, devidamente assinadas e recebidas; para, no prazo máximo de 10 (dez) dias, corridos a partir do recebimento desta, para que esta administração possa nos disponibilizar uma cópia destes contratos para nossa análise.

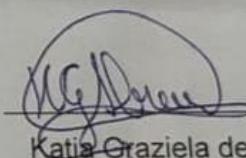
Caso não seja possível atender à presente solicitação, que a administração nos faça as devidas justificativas, por escrito, para que possamos, diante das razões alegadas pelo não atendimento, tomar as devidas providências jurídicas cabíveis na esfera cível.

Atenciosamente,

Caldas Novas, ____ de julho de 2024.



Túlio Cesar Elyades



Katia Graziela de Abreu

Notificação recebida em ____ / ____ de 2024.

Nome: _____

Assinatura do recebedor: _____

Página

2^a Notificação

À Administração do Residencial Village Thermas das Caldas

NESTA

Senhora Sindica,

Eu, Tilio Cesar Elyades e Katia Graziela de Abreu, proprietários e moradores da Casa 109 Etapa Bougainville, vimos através desta, e diante das considerações relacionadas a seguir, solicitar:

Considerações:

1^a - Considerando que a 1^a (primeira) Notificação foi recebida pela administração em 06/07/2024, na qual foram solicitados os seguintes documentos:

a) 1º - O "Contrato" celebrado entre esta administração e o bar/ restaurante estabelecido na área de lazer deste, nos quais são estipuladas todas as condições de uso, obrigações e direitos e valores entre as partes;

b) 2º - O contrato de prestação de serviço celebrado entre esta administração e a pessoa ou pessoas que atuam como "Salva Vidas" que trabalham na área das piscinas, nos quais contenham os direitos, deveres e valores de ambas as partes.

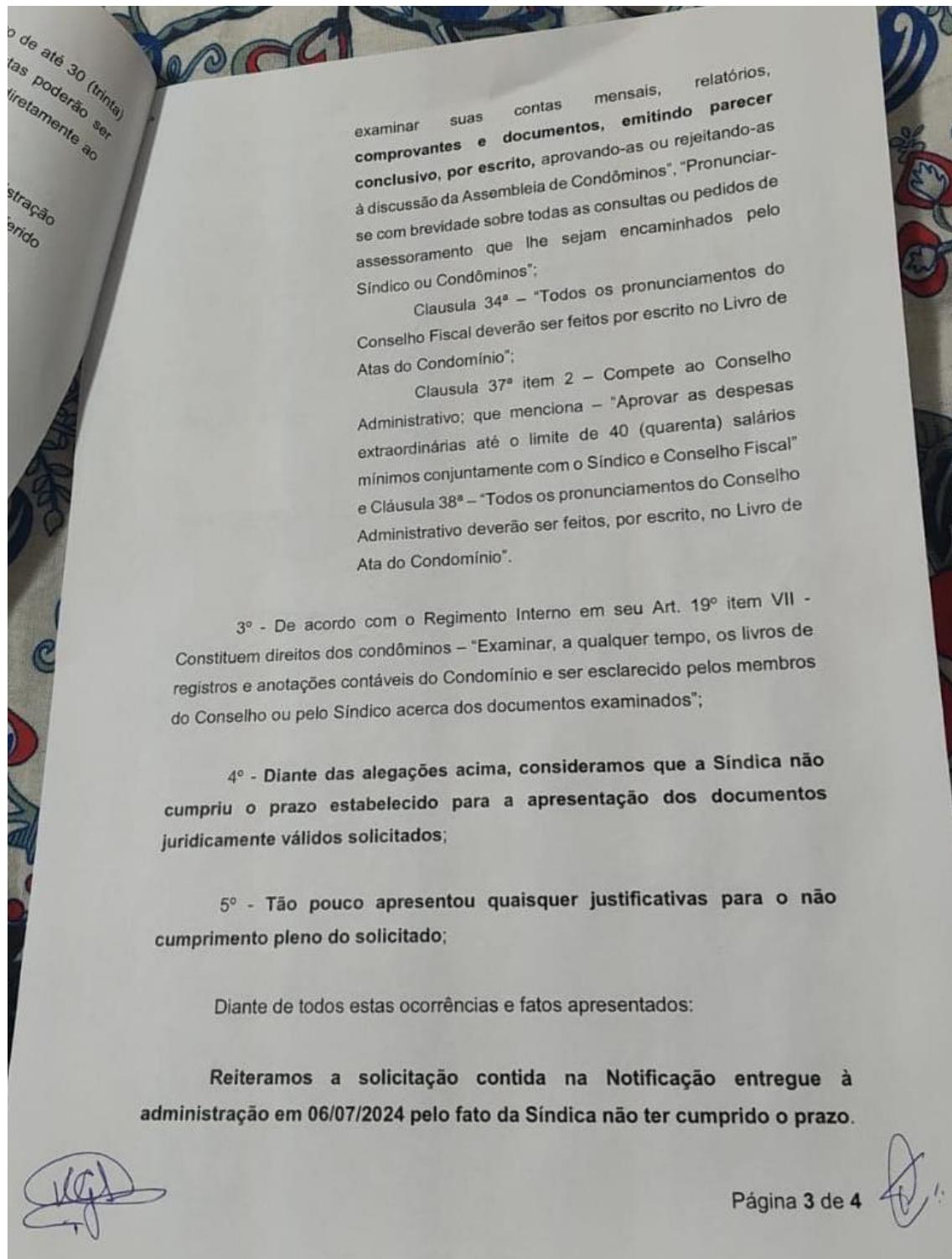
2^a - Considerando a Convenção do Condomínio em sua Cláusula 31^a item 5 – Compete ao Síndico, que diz: "Prestar a qualquer Condômino ou morador, a qualquer tempo e quando solicitado, mediante registro o Livro de Ocorrências, informações sobre os atos da administração, no prazo de 10 (dez) dias úteis".

3^a - Considerando a Resolução nº 004/2018, de 06/10/2018, que "Trata sobre a admissibilidade, o prazo e forma de respostas de solicitações de condôminos"; em seus itens 1, 2 e 3 que dizem respectivamente: "As solicitações de todos e qualquer condômino somente serão respondidas se registradas no

RECEBEMOS
EM 20/08/24
Ellen

Página 1 de 4

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:35



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:35

Reafirmamos o pedido e fica registrado que a Síndica descumpriu as Cláusulas acima mencionadas da "Convenção do Condomínio" e "Resolução nº 004/2018".

Obedecendo a Convenção do Condomínio e a Resolução nº 004/2018 estamos entregando a 2ª Notificação, devidamente assinada, recebida e registrada no "Livro de Ocorrências do Condomínio" fixada na(s) página(s) nº 573; para no prazo estipulado, termos por parte da administração, disponibilizados as cópias destes contratos.

Atenciosamente,

Caldas Novas, ____ de agosto de 2024.

Túlio Cesar Elyades

Katia Graziela de Abreu

Página 4 de 4



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 1 : Peticão Enviada

Arquivo 16 : 15.notificacaoextrajudicialkatia.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:35



NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTES:

1. João Vieira Netto, brasileiro, solteiro, CPF 527.739.658-68, morador do Condomínio Village Thermas de Caldas, Etapa Orquídeas, casa 57, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go.
2. Sebastião Antônio do Nascimento, brasileiro, casado, CPF 124.903.501-53, morador do Condomínio Village Thermas das Caldas, Etapa Bougainvilles, Casa 11, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go.
- 3.. Kátia Graziela de Abreu, brasileira, casada, CPF 323.498.821-87, moradora do Condomínio Village Thermas das Caldas, Etapa Bougainvilles, Casa 109, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go.

NOTIFICADOS:

1. Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas. CNPJ 03.699.672.0001-25, Rodovia GO 213, KM 2,5, Bairro Saint German, representado por Ana Leda Tomaz Batista da Silva, CPF 152.012.871-15, Etapa Azaleias, Casa 57, síndica do condomínio.
2. Carlos Henrique de Melo Mundim, CPF 240.345.506-78, Etapa Bougainvilles, Casa 68, presidente do Conselho Fiscal;
3. Maria Cleusa Teixeira Rezende, CPF 398.824.381-72, Etapa Orquídeas, Casa 21, presidente do Conselho de Administração.

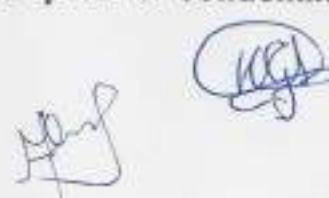
Pela presente NOTIFICAÇÃO, Artigo 726 do CPC e na melhor forma de direito, ficam Vossas Senhorias NOTIFICADAS a cumprir no prazo de 05 (cinco) dias, as normas da convenção a seguir transcritas:

1- DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 5ª - As unidades privativas assim compreendidas: casa e a respectiva fração ideal, que tem finalidade exclusivamente residencial ou residencial temporária, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o Condômino usufruir no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único – É vedada a alteração da utilização ou quaisquer modificações da edificação que lhe desvirtue o uso ou altere as condições que são próprias à sua destinação.

Como se depreende do disposto nessa cláusula, o uso das unidades é exclusivamente residencial ou residencial temporária para o condômino



usufruir, pessoas interessadas em locar essas unidades, por intermédio do AIR BNB e outros aplicativos com o mesmo objetivo, estão distorcendo o real sentido dessa cláusula, alegando que é admitida a locação temporária, o que não é verdade, o uso temporário é do condômino, como está expresso claramente. O termo "locação", em nenhum momento foi utilizado nessa cláusula. O termo temporário é citado porque há condôminos que as utilizam de forma permanente (residência) e outros que as utilizam de forma temporária, sejam determinados dias por mês, em feriados prolongados, em temporadas de férias, etc. É importante esclarecer que o uso permanente ou temporário se refere ao condômino, nunca a inquilinos de temporada.

O disposto no parágrafo Único dessa cláusula confirma o uso do condômino, ao proibir o uso diverso da unidade, vedando a alteração da utilização que lhe desvirtue o uso. A locação de curta temporada desvirtua esse uso, já que se trata de utilização com fins comerciais.

Em recente julgado, REsp nº 1884483 / PR (2020/0174039-6), o STJ decidiu que é ilegal a locação de curta temporada em condomínios residenciais. Segundo esse julgado, esse tipo de locação só é permitido se houver expressa autorização na convenção.

Superior Tribunal de Justiça STJ -
**RECURSO ESPECIAL: REsp 1819075 RS
 2019/0060633-3**

Ementa

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS. DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÉ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.




Além de a convenção não prever essa forma de locação, ainda proíbe a utilização diversa da finalidade residencial das unidades.

2. UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

A utilização da área de lazer pelos condôminos está disciplinada na Cláusula 41^a:

Cláusula 41^a. - O uso diário, exceto nos dias em que, por determinação do Síndico, sejam interditadas para a realização de limpeza e manutenção da Área de Lazer é privativo dos proprietários, moradores, seus familiares e convidados.

Como bem expresso nessa cláusula, o uso da Área de lazer é exclusivo dos condôminos, familiares e convidados, não há qualquer espaço para outra interpretação, trata-se de norma expressa. Sendo assim, possíveis inquilinos que estiverem no condomínio de forma ilegal, já que essa atividade não é permitida, como qualquer outra pessoa estranha ao condomínio, conforme o julgado do STJ, de maneira nenhuma, poderão adentrar a área de lazer.

3. REFORMA DA LANCHONETE NÃO AUTORIZADA PELA ASSEMBLEIA

Foi realizada uma reforma da lanchonete situada na área de lazer, que segundo COMUNICADO apresentado pela administração do Condomínio Village, importou em R\$ 95.364,14 (noventa e cinco mil, trezentos e sessenta e quatro reais e catorze centavos).

O modo como foi feita essa reforma culminou com o pedido de renúncia da presidente do Conselho Fiscal, que não concordava com os procedimentos adotados pela síndica, que estava executando a reforma sem a autorização exigida dos conselheiros administrativos e fiscais, conforme o determina a convenção, na cláusula 14^a, parágrafo 2º.

CLÁUSULA 14^a - Em caso emergencial ou por falta de fundo de caixa, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para pagamento de despesas ordinárias, até o limite de 40 salários



mínimos, obrigando-se a fazer a reposição conforme disposto na Cláusula 11^a.

(...)

Parágrafo Segundo – Somente poderão ser utilizados recursos do Fundo de Reserva, até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, para custeio de despesas extraordinárias do Condomínio após aprovação do Conselho Fiscal e Administrativo, sendo que valores superiores a esse teto deverão ser submetidos à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária.

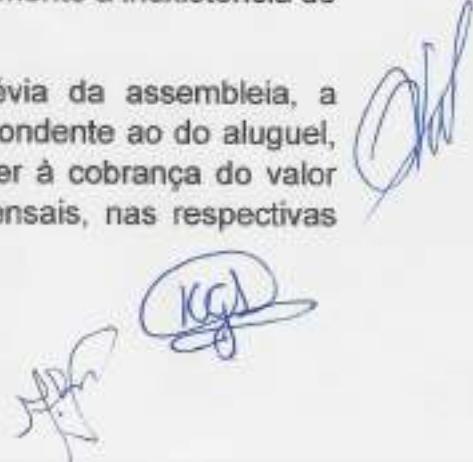
O orçamento dessa obra jamais foi submetido à deliberação dos conselheiros e mesmo que tivesse sido, teria que ser submetido à deliberação da assembleia, conforme determinado na convenção, devido ao valor. Houve omissão dos conselheiros administrativos e fiscais, que não exerceram as suas atribuições, que era exigir o orçamento, previamente e deliberar se concedia ou não a autorização para a obra.

Na justificativa apresentada pela administração, a síndica justificou que o valor total gasto seria diluído em 05 (cinco) anos, ficando o valor anual abaixo dos 40 (quarenta) salários mínimos, o que carece de qualquer fundamento legal.

"Não era possível prever a extensão da reforma, bem como, seu custo. Além disso a obra é de natureza necessária e seu custo será compensado no aluguel e diluído em vários anos, portanto, terá um custo menor que 40 (quarenta) salários mínimos anuais."

O valor limite para autorização dos conselhos refere-se ao total da obra e não a valor anual, não existe na convenção essa possibilidade. A alegação de que não era possível prever a extensão da reforma, também não subsiste, já que projetos técnicos existem para isso, o problema foi exatamente a inexistência de projeto e de orçamento.

Comprovada a inexistência de autorização prévia da assembleia, a compensação do valor dessa obra com o valor correspondente ao do aluguel, não deverá ser feita, devendo a administração proceder à cobrança do valor previsto, R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais) mensais, nas respectivas datas de vencimento.



4. VOTO VIRTUAL EM ASSEMBLEIAS

O voto virtual em assembleias foi instituído pela Lei 14.309/22,

"Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;

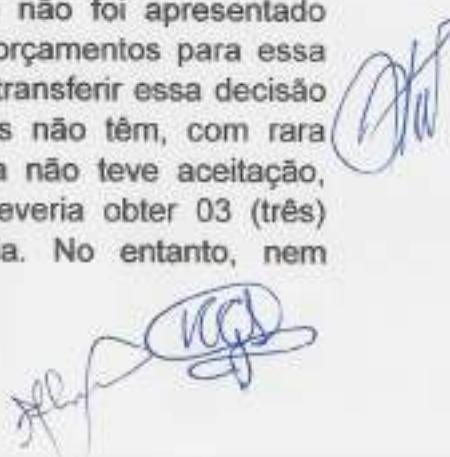
Apesar de estar previsto em lei desse 2022, o voto virtual até essa data não foi incorporado nas assembleias porque os síndicos que foram eleitos não permitiram. Isso aconteceu porque a convenção permite o voto por procuração e esses síndicos não querem abrir mão dela, porque, por esse meio eles permanecem, "Ad eternum" no cargo e elegem os conselheiros fiscais e administrativos, preferencialmente dentre aqueles que não detêm conhecimento capaz para desempenho do cargo. Com a incorporação do voto virtual, a procuração perde sua eficácia, já que o condômino pode votar de onde estiver, até no exterior, ficando esse instrumento (procuração) extinto por desnecessidade, obsoleto.

Como o voto virtual já foi utilizado uma vez, quando interessava ao síndico da época, senhor Cláudio Carvalho Tavares, a desculpa apresentada por essa administração de que é preciso preparar os condôminos e a própria administração para isso, não convence ninguém, já que já foi utilizada e o que é pior, na forma exclusivamente virtual, que necessitava de autorização expressa na convenção.

Essa forma de votação já foi solicitada a essa administração, após discussão nos grupos de whatsapp, porém essa reivindicação continua sendo ignorada, razão pela qual ficam VV. SS. notificadas a inclui-la nas próximas assembleias.

5. ATA DA ASSEMBLEIA DE 21 DE SETEMBRO DE 2024

A ata dessa assembleia registra inconsistências nas decisões votadas. A primeira delas refere-se à aprovação da reforma da portaria, aprovação que não existiu. Houve vários pronunciamentos contra, porque não foi apresentado projeto técnico, assinado por engenheiro capaz, nem orçamentos para essa obra. O advogado tentou convencer os condôminos a transferir essa decisão para o Conselho de Administração, cujos conselheiros não têm, com rara exceção, capacidade técnica para isso. Essa tentativa não teve aceitação, ficando decidido que o Conselho de Administração deveria obter 03 (três) orçamentos e trazê-los à apreciação da assembleia. No entanto, nem



orçamentos o conselho poderá obter, porque não há projeto, o que foi apresentado à assembleia foi o simples desenho de uma portaria. Porém, inexplicavelmente, a ata registra que a reforma não só foi aprovada, mas também que não será necessário observar o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, previstos na convenção, uma distorção do que de fato, foi decidido. A dispensa do limite de gastos de 40 (quarenta) salários mínimos, não pode ser dispensada sem a aprovação de 2/3 (dois) terços dos condôminos, porque está previsto na convenção.

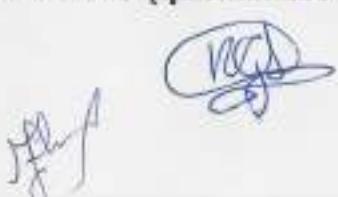
Houve também omissão na discussão sobre o item 1, "Apreciação e Deliberação para REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DA CONVENÇÃO – retificação e deliberação sobre o total das unidades, de 549 para 557."

Segundo o advogado Dr. Tiago Moreira, o cartório não registra a convenção porque, no projeto inicial do condomínio, a quantidade de lotes era 557, porém, por razões técnicas, como dificuldade de escoamento de água, necessidade de fossa sépticas, etc., a construtora eliminou 08 (oito) lotes e abriu no lugar uma rua com galerias de águas pluviais e as fossas.

Com esse argumento, a administração apresentou proposta para extinção dessa rua e retorno a existência dos lotes para vende-los e gerar receita para investir em obras, o que, obviamente, não é objetivo de condomínios. Vários condôminos manifestaram contra, mostrando a inviabilidade dessa proposta, que além das dificuldades técnicas, ainda iria prejudicar os condôminos da Etapa Bougainvilles, que ficariam sem a rua, imprescindível para o trânsito de seus veículos. Houve também pronunciamentos de condôminos alertando que, mesmo que essa proposta fosse viável, haveria necessidade de aprovação por 2/3 (dois terços) dos condôminos, por alterar a estrutura física do condomínio, com extinção de rua e recriação de lotes. Novamente, inexplicavelmente, essas manifestações foram omitidas na ata. O que ficou efetivamente decidido quanto a esse item, foi que o Conselho de Administração juntamente com condôminos que se interessassem, iriam se reunir e propor qual caminho a seguir para a regularização do condomínio junto ao cartório.

CONVENÇÃO DO CONDOMINIO VILLAGE

CLÁUSULA 1^a - O Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas é constituído por sete Etapas, sendo 06 (seis) Etapas residenciais e uma comercial e/ou estacionamento, totalizando o empreendimento a área de 290.400,00 m² de área privativa e 66.143,509 + 4.110,788 m² de dação feita pela Construtora Serra de Caldas como área comum. O Condomínio reger-se-á sob a denominação de "**RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**", será constituído de 549 (quinhentos e



quarenta e nove) casas/lotes, uma área destinada a comércio e/ou estacionamento, 02 (duas) áreas destinadas aos poços artesianos inseridas na área de lazer, área de lazer, área verde, vias de acesso, etapa de preservação ambiental e alamedas. As etapas residenciais serão assim constituídas:

CÓDIGO CIVIL

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. (Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022)

TJ-ES - Apelação Cível: AC 238340620158080035

Jurisprudência Acórdão publicado em 20/05/2022

Ementa: ACÓRDÃO EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. USO EXCLUSIVO DE ÁREA COMUM COMO GARAGEM. AUSÊNCIA DE DELIBERAÇÃO CONDOMINIAL. VEDAÇÃO EXPRESSA NO ART. 1.335 , II , DO CÓDIGO CIVIL , E NO ART. 3º , DA LEI N. 4.591 /1964. RECURSO INTERPOSTO PELO AUTOR PROVIDO. INEXISTÊNCIA DO ALEGADO DANO MORAL. RECURSO INTERPOSTO PELO RÉU DESPROVIDO 1. - Ao utilizar parte de área comum de forma exclusiva e sem deliberação condominial para estacionar veículo o réu está desvirtuando a sua destinação e excluindo o uso pelos demais condôminos em afronta ao art. 1.335 , II , do Código Civil , que diz: São direitos do condômino: [...] usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais comproprietários. 2. - A Lei n. 4.591 , de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece em seu art. 3º , que as áreas de uso comum na edificação são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. 3. - Diante de tal cenário, a alegada inexistência de reclamação por parte dos demais condôminos e a anulação de multa não possuem o condão de alterar a natureza e a destinação da área




comum, permanecendo como de propriedade conjunta de todos os condôminos e insuscetível de apropriação individual. 4. - O dano moral alegado pelo réu não restou configurado. 5. - Recurso interposto pelo autor provido. Recurso interposto pelo réu desprovido.

TJ-SP - Apelação Civil 10103786220238260011
São Paulo

Jurisprudência Acórdão publicado em 30/04/2024

Ementa

APELAÇÃO. Ação declaratória de nulidade de assembleia geral ordinária com pedido de tutela de urgência. Condomínio edilício. Instalação de minimercado e padaria em **área comum**. Sentença de improcedência. Inconformismo da parte autora. Análise da licitude das modificações de áreas **comuns** do condomínio. Artigos 1.342 e 1.351, todos do Código Civil. Instalação de minimercado e padaria em **área comum** do Condomínio réu sujeita-se ao quórum qualificado de dois terços dos condôminos, pois muda a **destinação** da **área comum** que passa a ser espaço explorado por terceiro, aumentando a fruição da coisa destinada aos condôminos. Declaração de nulidade de aprovações em assembleias gerais que não atenderam ao quórum qualificado de instalação e deliberaram e aprovaram por maioria simples para se permitir o exercício de atividade empresarial. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Anulação do item 4, da Assembleia Geral Ordinária, de 22 de março de 2023, que autoriza a implementação de minimercado e padaria nas dependências **comuns** do condomínio. Sentença reformada. Recurso provido.

Dadas essas inconsistências, ficam VV.SS. notificadas a refazer a ata para que ela reproduza, fielmente, o que aconteceu nessa assembleia.

Ficam VV. SS. cientes de que o descumprimento de cláusulas da Convenção é causa para destituição do síndico do cargo, conforme cláusula 25^a:



CLÁUSULA 25^a - O Síndico poderá ser destituído pela Assembleia, especialmente convocada para esse fim, por maioria simples dos votos, nos seguintes casos:

- a) Agir com negligência, deixando de exercer quaisquer de suas atribuições ou funções;
- b) Causar danos ao Condomínio ou a qualquer dos Condôminos;
- c) Portar-se de maneira inconveniente ou prejudicial ao Condomínio, perante terceiros;
- d) Infringir ou contribuir para infração de dispositivo da Lei, desta Convenção ou do Regimento Interno.

Em razão de todo o exposto e para evitar que seja proposta uma ação judicial, ficam VV. SS. notificadas a dar cumprimento, no prazo de 05 (cinco) dias, às medidas previstas na convenção condominial e nas leis condominiais e Código Civil.

Caldas Novas, 31 de outubro de 2024.

João Vieira Netto

Sebastião Antônio do Nascimento

Kátia Graziela de Abreu



Vanessa Cristina Rocha
Tabelião Substituta



2º Tabelionato de Notas e Protesto

CNPJ: 02.888.907/0001-64 - CNS: 02.507-2 - Fone: (64) 3455-3105 | (64) 9 98435-9037
 Rua Antonio Coelho de Godoy, nº 474, Setor Oeste, Caldas Novas/GO - CEP: 75.680-094
www.cartoriohugorocha.com.br - rtd@cartoriohugorocha.com.br
 Tabelião e Oficial: Hugo Andreany Rocha

Vanessa (Assinatura) /
 Tabelião e Oficial

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:36

DECLARAÇÃO DE NOTIFICAÇÃO

DESTINATÁRIO(A): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS

ENDEREÇO: Rodovia GO 213, KM 2,5, Bairro Saint German

REMETENTE: JOAO VIEIRA NETTO e SEBASTIÃO ANTÔNIO DO NASCIMENTO e KÁTIA GRAZIELA DE ABREU

Protocolo N°: 52234

Livro N°: B-1099

Registro N°: 44509

Data N°: 01/11/2024 09:51:41

O(A) destinatário(a) acima descrito(a), declara, que recebeu o documento objeto do protocolo e registro acima mencionados. Após, notificação apresentada, protocolizada e registrada nesta serventia.

Edilson Ferreira do Silveira

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS
 DESTINATÁRIO(A)

Destinatário:

1º Diligência Aos 06/11/2024 às 08:40 h.

() Terceiro recebeu

Assist. Adv

- | | | |
|--------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Recusou | <input type="checkbox"/> Endereço incorreto/incompleto | <input type="checkbox"/> Desconhecido no endereço |
| <input type="checkbox"/> Não reside | <input type="checkbox"/> Mudou | <input type="checkbox"/> Imóvel fechado |
| <input type="checkbox"/> Falecido | <input type="checkbox"/> Ausente/não se encontra | <input type="checkbox"/> Recebido |
| <input type="checkbox"/> Outro _____ | | |

2º Diligência Aos ____/____/20____, às ____:____ h.

() Terceiro recebeu

- | | | |
|--------------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Recusou | <input type="checkbox"/> Endereço incorreto/incompleto | <input type="checkbox"/> Desconhecido no endereço |
| <input type="checkbox"/> Não reside | <input type="checkbox"/> Mudou | <input type="checkbox"/> Imóvel fechado |
| <input type="checkbox"/> Falecido | <input type="checkbox"/> Ausente/não se encontra | <input type="checkbox"/> Recebido |
| <input type="checkbox"/> Outro _____ | | |

3º Diligência:

Aos ____/____/20____, às ____:____ h, Sr(a)

apresentou como: _____ Informação: _____ se

Intimador Edmar Luiz do Monte

Edilson Ferreira



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE GOIÁS
 MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS

2º Tabelionato de Notas e Protesto e Registro de Tít. e Documentos e Pessoas Jurídicas

Tabelião e Oficial de Registro: Hugo Andreany Rocha

CERTIDÃO DE NOTIFICAÇÃO

DESTINATÁRIO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS
ENDEREÇO: Rodovia GO 213, Km 2,5, Bairro Saint German, nesta cidade de Caldas Novas/GO,
 CEP:75.680-001

REMETENTE: JOAO VIEIRA NETTO, SEBASTIÃO ANTÔNIO DO NASCIMENTO E KATIA

Protocolo N°.: 52234

Registro N°: 44509

Data: 01/11/2024 09:51:41

Livro N°: B-1099

Certifico e dou fé que, no dia 06/11/2024 às 08h40, comparecemos no imóvel situado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Bairro Saint German, nesta cidade de Caldas Novas/GO, CEP:75.680-001; e fomos recebidos pela Sr(a). Lorena Ferreira da Silva que, identificou-se como assistente administrativa do Condomínio, após ter conhecimento do conteúdo da notificação, assinou o recebimento da mesma bem como receber uma via da notificação. Certifico mais que, nos termos do Parágrafo 1º do artigo 160, da Lei 6.015/73, o teor deste certificado faz parte integrante do registro acima identificado.

Caldas Novas, 07/11/2024.


 Vanessa Cristina Rocha
 Tabelião Substituta

Rua Antônio Coelho de Godoy , quadra 2, lote 7R, nº 474, Setor Oeste, Caldas Novas/GO, CEP: 75.680-094.
 Telefone: (64) 34553105. E-mail: atendimento@cartoriohugorocha.com.br. Site: www.cartoriohugorocha.com.br



Ao Senhores
 JOÃO VIEIRA NETTO (OR 057)
 SEBASTIÃO ANTÔNIO DO NASCIMENTO (BO 011)
 KATIA GRAZIELA DE ABREU (BO 109)

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, por seu advogado, vem à ilustre presença de Vossa Senhoria, em atendimento a solicitação encaminhada à administração do condomínio no dia 06/11/202, lhes responder objetivamente que:

A locação por temporada não tem vedação na Convenção sendo prevista no Regimento Interno, conforme dispõe Art. 48, de tal forma não há que se falar em alteração de finalidade, tampouco em proibição desta modalidade de locação.

Sobre a utilização da área de lazer, não existe vedação para que o inquilino as utilize, até porque este tipo de disposição seria ilegal, nos termos da jurisprudência pátria, vejamos:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO COM PRECEITOS DECLARATÓRIO E INDENIZATÓRIO. RESTRIÇÕES IMPOSTAS QUANTO À UTILIZAÇÃO DA ÁREA COMUM A LOCATÁRIOS POR TEMPORADA. Sentença de improcedência dos pedidos. Recurso de apelação da autora. Sentença que comporta reforma. Decadência. Afastamento. É vedado ao condomínio edifício proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada. Inteligência do art. 1.335, I e II e art. 1.339, "caput", do CC/2002. Todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem são também deferidas em favor de locatários. Doutrina. Violiação ao direito de propriedade da autora (art. 5º, XXII, da Constituição Federal). Eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Precedentes. Possibilidade, contudo, de imposição de sanções pelo condomínio, nos termos do art. 1.336, "caput", IV c/c § 2º e art. 1.337 do CC/2002, observado o direito de defesa. Danos morais. Inocorrência. Autora que não se desincumbiu do ônus contido no art. 373, I, do CPC/2015. Pedidos julgados parcialmente procedentes. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10000064120178260536 SP 1000006-41.2017.8.26.0536, Relator: Alfredo Attie, Data de Julgamento: 25/11/2019, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/11/2019)

Sobre a reforma da lanchonete, já foram feitas as devidas prestações de contas e novamente serão feitas na próxima assembleia geral ordinária, não havendo qualquer ilegalidade, por se tratar de obra necessária que independe de assembleia para realização e que foi custeada inicialmente pelo locatário e referendada pelo Conselho.

Sobre o voto virtual o texto legal dispõe de forma facultativa e não obrigatória, ademais o condomínio já utilizou desta modalidade e não há empecilhos de usar novamente, o que está em estudo.

TIAGO ANDRADE
 MOREIRA
 01973205114



Sobre a ata de 21 de setembro de 2024, iremos consultar o presidente e a secretaria daquele ato, e após isso lhe encaminhamos as informações.

Sem mais, aproveito o ensejo para lhe prestar votos de estima e consideração, esperando que conjecturas sem medidas sejam repensadas antes de serem lançadas ao público, sob pena de serem responsabilizados judicialmente por seu abuso do direito de criticar, na forma da jurisprudência pátria¹.

Caldas Novas-GO, 21 de novembro de 2024.

TIAGO ANDRADE
MOREIRA:
01973205114

Assinado digitalmente por TIAGO ANDRADE MOREIRA:
01973205114
DN: CN=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC CERTIFICA ANAPOLIS v6.
OU=254444623900117, OU=Videconference, OU=Certificado
PF, CN=TIAGO ANDRADE MOREIRA,01973205114
Resumo: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Fonte Reader Versão: 9.3.0

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
por seu advogado
assinado digitalmente

¹ APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO - DANOS MORAIS - RELAÇÃO CONDÔMINO-SÍNDICO - MANIFESTAÇÃO - OFENSA- HONRA E NOME - DANOS MORAIS - QUANTUM - RECURSO DESPROVIDO As questões internas advindas da relação síndico-condômino ultrapassaram a seara de mero aborrecimento para ensejar a condenação por dano moral. A carta redigida pelo condômino, além de conter reclamações costumeiras em relação à gerência da coisa comum, extrapolou os limites do direito de manifestar seu pensamento, afetando, diretamente, os direitos da personalidade do síndico, uma vez que emitiu juízo depreciativo em relação a sua pessoa, denegrindo seu nome e honra. Não há regra legal que norteie o cálculo do quantum debeatur e, assim, na fixação da indenização por dano moral, o magistrado deve avaliar e sopesar a dor do ofendido, proporcionando-lhe adequado conforto material como forma de atenuar o seu sofrimento, sem, contudo, deixar de alertar para as condições econômicas das partes, levando-se, ainda, em consideração, que a indenização não seja desproporcional ao dano causado, bem como o grau de culpa do réu para a ocorrência do evento. (TJ-DF 20100111561630 DF 0050749-03.2010.8.07.0001, Relator: LECIR MANOEL DA LUZ, Data de Julgamento: 23/05/2012, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/05/2012 . Pág.: 130) grifei.

NOTIFICAÇÃO

A Administração do Residencial Thermas das Caldas NESTA

Nós, condôminos do Residencial Village Thermas das Caldas, inscrito no CNPJ nº 03.699.672/0001-25, não concordamos com várias coisas que vem acontecendo em nosso condomínio e, uma delas é o advogado.

O nosso condomínio é habitado por pessoas simples, honestas e trabalhadoras, por esse motivo, nós não podemos aceitar que pague um advogado com um ordenado mensal de R\$ 1.800,00 por mês; "para fazer reunião com conselho", sendo que o mesmo já recebe 20% dos processos sobre a inadimplência de condôminos, que é um processo fácil e rápido (para alguns advogados).

Por esse motivo, pedimos que a administração, na pessoa da Sra. Leda, tome as providências o mais rápido possível demitindo o Sr. Tiago Andrade Moreira, de maneira correta, conforme reza no contrato. Enviando uma notificação extrajudicial, avisando que em 30 dias o seu contrato será rescindido.

Nós condôminos, temos o direito de pedirmos o afastamento de funcionários que não vem fazendo suas obrigações de maneira corretamente.

Nós somos responsáveis por tudo que pagamos dentro do condomínio.

Esperamos que da próxima vez que acontecer algo dessa natureza, que o Síndico possa resolver de maneira correta e, amável com todos.

Obrigado!

Caldas Novas, 01 de Setembro de 2024.

CNPJ: 03.699.672/0001-25
 CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE
 THERMAS DAS CALDAS
 FAZ CORREGO FUNDO
 S/N SAINT GERMAIN
 CEP: 75.680-001
 Caldas Novas - GO

RECEBEMOS
02/10/24
Ismael Salazar

Nome	Etapa	Casa nº
Silvestre Andrade Novimato BO	II	
Levy Denise R. Lintz - 90		
Rúbia M. Vargas Marques BO - 1		
Ronaldo Barbosa de Góes - JA-26		
HEANDRO ALANIO BO	22	
Margarida E. Souza GA	25	
Paulo Sérgio M. Vas AZ	40	
Jacqueline Barros Palmiton BO	88	
Pureína M. Rodrigues BO	94	
Centurião R. de Medeiros BO	93	
Gegeirino ANTONIO JDC	56	
Custos Pompeiro BO	70	
Custos Pompeiro OR	92	
Fagundim Pereira Neto OR	86	
José Antônio Fernandes de Oliveira AZ		
José Pedroletti BO CASA	14	
Alvaro OR CASA	01	
Alvares TAC CASA	41	
Adriano Tyria (bem) Tarcis BO	61	
Adriano Tyria (bem) Tarcis BO	74	
Grau Eduardo S. Henry JA-58		
Ketuas R. Santos BO	32	
Phelisio Ferreira da Silva - OR	74	
Aleiss Ferreira da Silva - OR	79	

Nome	Etapa	Casa nº
Maria P. C. Lixina	Azaleia	41
Rosângela de M. Lixina	Azaleia	82
G. P. Lixina	Isacaranda	39
Cálio R. A. Rodrigues	Azaleia	101
Maria Eleusa L. Lixina	Bougainville	20
Para Pereira Leste	Pitangueiras	02
Eurípedes Ferreira de Souza	JA	48
Bristane da Costa Cunha - Azaleia	92	
PP Tonila N. Vegas Marques	BO	10
François Léo Bepma	BO	23
Terezinha de Jesus Mancino	grd.	54
O. O. O. - BO-97		
Maria de Fátima Corrêa Sianchi	BO	76
Dirito e Cidadania - BO	54	
Jose do Carmo Wiedue	102	
Wenner	BO	75
Wene	BO	60
Willis Antônio Tufikó - BO	-81	
Helvisa Helvise S. Queiroz	BO	12
TEREZINHA COSTA SOUSA DE MORAIS	AZ	46
Josué Carlos dos Santos	AZALEIA	85
Para Pereira Lixina	Os.	61
Tommy Estapa Bougainville	NC	108
Rafael Wilson Leli Coelho	JAC	28
Nicola Porto de Castro	Organica	Casa 13

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:36

Nome	Etapa	Casa nº
Vilma Maria de Oliveira Senna JACARANDAS 45		
Maria do Carmo Silva Jac. 28		
Questes Moura Bezerra: Bougainvillea 26		
Leny Denise R. Lima Azaleia 90		
St 12 L. 91' orquídeas CASA 21		
Maria Edicélio Góisheus CASA 15 JACARANDAS		
MARCILIO F. GOMES AZALEIA 42		
Antônio Pereira Neto Orquídeas 07		
(D) RICARDO PIZZANO MARROCOES JACARANDAS 07		
Flávia Souza Bento Lino azaleia 60		
Flávia Souza Bento Lino B.D. 24		
Gisparo P. Resende — A2 88		
Arcilene Lourenço Siccis Azaleia 83.		

Nome	Etapa	Casa nº
Kátia Graziela de Abreu	Bougainville	109
Lucas Pereira Silveira	Oquindeira	83
PRISTIAMI ALVES DA SILVA	Bougainville	110.
Lourdes	JACARANDÁS	33
Thiago	JACARANDÁS	23
Thiago	Oquindeira	36
Thiago	II	57
Thiago	Pitangueiras	90
Thiago	Bougainville	30
Thiago	Pitangueiras	9
Edelymara da Silva	Oquindeira	4f.
Smarcas	Gardênia	50.

CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213 Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, neste ato representado por sua sindica.

NOTIFICADO: SEBASTIÃO ANTÔNIO NASCIMENTO, Etapa BO, Casa 11.

Ilustre Sr. Sebastião, objetivamente lhe informo que a contratação de profissional da área jurídica é prerrogativa do síndico, prevista na Convenção do Condomínio, Cláusula 31^a.

Sendo assim, eu Ana Leda Tomaz Batista Da Silva, como representante legal do Condomínio Residencial Thermas das Caldas, não vejo motivos legais para findarmos contrato de assessoria jurídica com o Advogado Tiago Andrade Moreira.

Frizendo ainda que temos o contrato de prestação de serviços advocatícios com o mesmo desde o ano de 2017, e sempre fomos bem assessorados e atendidos pelo mesmo. Não havendo nenhuma quebra de contrato ou abdicações das suas obrigações contratuais para o condomínio.

Caldas Novas, 24 de Outubro de 2024.

Ana Leda Tomaz B. da Silva
 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

RECEBEMOS
EM 28/10/24
Lourino F.

CNPJ: 03.699.672/0001-25
 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE
 THERMAS DAS CALDAS
 FAZ OBRIGÉIO FUNDO
 S/N SAINT GERMAIN
 CEP: 75.680-001
 Caldas Novas - GO

CNPJ: 03.699.672/0001-25
 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE
 THERMAS DAS CALDAS
 FAZ OBRIGÉIO FUNDO
 S/N SAINT GERMAIN
 CEP: 75.680-001
 Caldas Novas - GO



EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA VIRTUAL

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, representado por seu síndico Sr. CLAUDIO TAVARES CARVALHO, nos termos das alíneas “d” e “e”, do Art. 17, da Convenção Condominial, bem como Art. 1.354-A do Código Civil e a autorização conferida pela Assembleia Ordinária de 04/03/2023;

Considerando que já é de conhecimento geral que o condomínio responde Ação Trabalhista movida pelos herdeiros do ex-funcionário Carzeli Balduíno de Oliveira (TIM), falecido em decorrência de um acidente de trabalho (eletroplessão) em 18/01/2020;

Considerando que referida ação está em fase final, tendo o juízo encerrado a instrução porquanto as partes autoras pugnaram pelo julgamento antecipado da lide, em razão de ter havido o depoimento das testemunhas de ambas as partes na fase do inquérito policial;

Considerando haver o risco de o nobre magistrado sentenciar o processo e entender que tenha havido culpa concorrente com base no dever *in vigilando* decorrente da relação de trabalho condenando o condomínio em danos materiais e morais, embora a tese de defesa demonstre a culpa exclusiva da vítima, em razão de não ter utilizado os EPI's, devidamente entregues com advertência da obrigatoriedade do uso;

Considerando que o valor total dos pedidos da ação perfaz a quantia de R\$ 875.873,42 (*oitocentos e setenta e cinco mil, oitocentos e setenta e três reais e quarenta e dois centavos*) e que as partes reclamantes formalizaram proposta de acordo no valor de R\$ 198.000,00 (*cento e noventa e oito mil reais*) dividida em 11 (onze) parcelas, com vencimento da primeira a partir de cinco de maio deste ano;

Considerando que o assunto já foi amplamente debatido nas últimas duas assembleias, tendo inclusive ficado pré-aprovado a realização de acordo por terem os condôminos entendido que o risco inerente as demandas desta natureza na justiça trabalhista sugerem a realização do acordo;

Considerando que a seguradora Tókio Marine que tinha apólice vigente há época do acidente, embora acionada não se manifestou e que o acordo realizado de boa-fé, mesmo sem anuênciaria da seguradora, poderá depois ter seu resarcimento cobrado desta;

Considerando ainda que o Código Civil em seu Art. 1.348, II diz que compete ao síndico praticar atos necessários à defesa dos interesses comuns, e neste momento o interesse comum é que haja o menor dispêndio ao condomínio;

RESOLVE:



Convocar todos os condôminos para participarem da Assembleia Geral Extraordinária (AGE), a se realizar por meio **exclusivamente VIRTUAL** através do aplicativo *Google Meet*, no dia **31/03/2023** (trinta e um de março de dois mil e vinte e três) **às 19h30min** (dezenove horas e trinta minutos) em primeira convocação com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do condomínio e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes, para se discutir e deliberar sobre:

- 1. Referendar proposta de acordo apresentada pelas partes autoras na Ação Trabalhista movida pelo Espólio do ex-funcionário Carzeli Balduíno de Oliveira (TIM), bem como, autorizar que o pagamento das parcelas se dê com as verbas do fundo de reserva e recursos de inadimplência, sem a necessidade de cobrança de taxa extra.**

Este edital, nesta data, será afixado áreas comuns do condomínio, enviado a todos os contatos dos condôminos (E-mail e WhatsApp), tendo em vista a desnecessidade de envio por correios.

A referida assembleia terá suas regras de conduta e participação previamente definidas pelo **Anexo 01. Leia atentamente.**

Caldas Novas/GO, 23 de MARÇO de 2023.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Assinado Eletronicamente por Seu Síndico Claudio Tavares Carvalho



ANEXO 01

DAS REGRAS DE CONDUÇÃO E PARTICIPAÇÃO:

1. Conforme o Código Civil, Art. 1.335, somente os condôminos quites com as taxas ordinárias, extraordinárias e demais contribuições condominiais, poderão votar na Assembleia;
2. Os condôminos aptos a participar poderão nomear um procurador legal para representá-lo, devendo enviar a procuração digitalizada em cores, através do e-mail do condomínio, qual seja: residencialvillage.caldas@gmail.com impreterivelmente até a primeira chamada da assembleia, devendo a procuração observar o disposto no Parágrafo único, da Clausula 22ª, da Convenção condominial;
3. A plataforma que será usada para realização da Assembleia será o **GOOGLE MEET**, onde serão realizadas as apresentações, discussões e deliberações;
4. Caberá ao responsável da unidade se capacitar para o acesso à plataforma (aplicativo) que poderá ser acessada por meio de computador que possua câmera e microfone, através do seguinte endereço eletrônico: <https://meet.google.com>;
5. A plataforma também está disponível por meio de aplicativo (app) que poderá ser acessado através *Smartphone*, *Tablet* ou outro dispositivo eletrônico que possua câmera e microfone, baixando pelas lojas virtuais: [Apple Store](#) e [Play Store](#);
6. O **link** para acesso e participação na assembleia via GOOGLE MEET é este: <https://meet.google.com/yhw-caai-ran> e será reenviado no dia da assembleia para todos os contatos de comunicação dos condôminos (e-mail e whatsapp), ficando a advertência de que o condômino deverá manter seus contatos atualizados junto a administração do condomínio;
7. É importante que haja colaboração entre os condôminos, compartilhando com outros condôminos este edital e o **link** para acesso e participação na assembleia e auxiliando aqueles que tiverem dificuldades;
8. As demais regras de condução, participação e votação poderão ser determinadas pelo presidente da assembleia no ato, mediante o *referendum* da assembleia;
9. Recomenda-se que os condôminos estejam perto de uma fonte de energia com cabos e carregadores para evitar a saída da plataforma por falta de energia (bateria) e com rede de internet banda larga (Wi-Fi) ou 4G;
10. Recomenda-se que os condôminos acessem a plataforma já na primeira chamada, e permaneçam conectados, para que a assembleia comece pontualmente em segunda chamada, caso não haja *quórum* em primeira.

CONDÔMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Assinado Eletronicamente por Seu Síndico Claudio Tavares Carvalho

Daniela Araújo Costa

Escrivente

10



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA DE FORMA VIRTUAL NO DIA 15/04/2023.

Aos quinze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três (15/04/2023), às 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), reuniram-se os Condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, inscrito no CNPJ de nº. 03.699.672/0001-25, atendendo convocação do Síndico, conforme edital em anexo. A Assembleia foi realizada de forma virtual, sendo que os participantes tiveram suas presenças registradas na gravação da AGE, que está disponível na internet e pode ser acessada pelo link <https://youtu.be/xPJVuUwvI1o> (YouTube) e pelo chat em anexo. A plataforma utilizada foi o GOOGLE MEET, sendo que os Condôminos acessaram a sala virtual por meio do link <https://meet.google.com/yhw-caai-ran> que foi enviado antecipadamente por e-mail e pelo aplicativo WhatsApp, para todos Condôminos nos termos dispostos no edital. A inadimplência foi verificada antes das deliberações. A Assembleia foi presidida pelo Sr. José Antônio Fernandes de Oliveira, proprietário da Casa 091 – Etapa Azaléia, o qual me nomeou Secretário. Passou-se então para leitura da pauta: 1) *Referendar proposta de acordo apresentada pelas partes autoras na Ação Trabalhista movida pelo Espólio do ex-funcionário Carzeli Balduíno de Oliveira (TIM), bem como, autorizar que o pagamento das parcelas se dê com as verbas do fundo de reserva e recursos de inadimplência, sem a necessidade de cobrança de taxa extra.* Sem questão de ordem foi iniciada a pauta, havendo apresentações por este Secretário, na condição de Advogado do Condomínio, de todos os aspectos fáticos e jurídicos envolvendo o caso do acidente de trabalho que originou a reclamação trabalhista, bem como, os motivos que levaram ao Síndico, Conselho Fiscal e Administrativo a firmarem acordo na referida ação. Os Condôminos fizeram questionamentos e apontamentos, os quais foram debatidos e respondidos um a um. O Presidente conduziu a Assembleia oportunizando um amplo e salutar debate democrático do assunto. Em votação, o acordo com as partes reclamantes da ação trabalhista foi aprovado, sem votos contrários. Ficando consignado o valor total de R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais) em 11 (onze) parcelas, com a primeira para pagamento a partir de maio/2023. A Assembleia também aprovou, sem votos contrários, a utilização do fundo de reserva, se necessário for, para adimplemento do referido acordo. Os condôminos fizeram uso da palavra para fazer críticas, sugestões e elogios. Registramos que o áudio e vídeo da Assembleia foram gravados na sua integralidade, onde poderão ser consultadas as apresentações, os fundamentos e as deliberações. Nada mais a tratar, a Assembleia foi encerrada, sendo lavrada esta Ata, que vai assinada por este Secretário e pelo Presidente. Caldas Novas, Goiás, 15/04/2023 às 16h30min (dezesseis horas e trinta minutos).


JOSÉ ANTÔNIO FERNANDES DE OLIVEIRA
Presidente da A.G.E.


TIAGO ANDRADE MOREIRA
Secretário da A.G.E.

CARTÓRIO HUGO ROCHA	REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
Av. Antônio Coelho de Freitas, 414 - Centro, 02, Lote 7-A, Torre Direita,	
CEP 74400-014 - Celso Barroso GO - Telefone: (64) 3415 5181	
TÍTULOS E DOCUMENTOS - Livro B	
Presentado hoje para REGISTRO, protocolizado e digitalizado sob nº 49.890 e registrado sob o nº 42.337 do Livro nº B-1000 folha(s) 1 / 89 / 96 . Doutoré. Caldas Novas-GO, 05 de maio de 2023.	
Daniela Araújo Costa Escrivente	
Email: R\$ 103,32; Taxa Judiciária: R\$ 18,87; Fundos: 22,00; ISSQN: R\$ 8,17; Total: R\$ 149,36. Selo: 01072305044017830230010 Consulta em: http://www.tjgo.jus.br/buscas	

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS
CONSELHO DE ADMINISTRACÃO

RESOLUÇÃO No. 01/2020/CA/PR

Aprova normas para as eleições no condomínio.

O Conselho de Administração em reunião nessa data, no uso de suas atribuições e

Considerando que a convenção é vaga e não disciplinou a eleição no condomínio;

Considerando que a eleição, na forma que vem ocorrendo nos últimos anos não é democrática, pois não dá a todos os candidatos a mesma divulgação que deveriam ter, não é também transparente, já que permite candidaturas até no dia da votação, o que surpreende os condôminos na última hora;

Considerando que é preciso limitar a reeleição para que não haja perpetuação de pessoas nos cargos, como já aconteceu, por quase 02 (duas) décadas;

Considerando que é imprescindível na administração a figura do subsíndico, não só para substituir o titular nos seus impedimentos normais, como também, assinar em conjunto com ele, as ordenações de despesas;

Considerando que substituição de síndico não é atribuição de conselheiro;

Considerando que a Lei 4.591/64 (Lei dos Condomínios), em seu artigo 23, criou o Conselho Consultivo formado por 03 (três) membros, não existindo mais o Conselho Administrativo;

Considerando que nesse condomínio sempre um conselheiro representou uma etapa, facilitando a condução das reivindicações ao síndico;

Considerando que a atribuição mais importante do Conselho Consultivo é a interpretação da convenção, da lei dos condomínios, do Código Civil e até da Constituição Federal, além de solucionar os conflitos entre condôminos e síndico, em grau de recurso;

Considerando que cabe ao presidente do Conselho a convocação, a elaboração da pauta e os dias e horários das reuniões,

RESOLVE:

6
67

François

Daniela Araújo Costa
Escrevente

Art. 1º. – Adotar para as eleições no condomínio as mesmas regras e normas do Sistema Eleitoral Brasileiro vigente, Lei 4.737/65 e alterações posteriores.

Art. 2º. – Criar os cargos de Subsíndico e de 06 (seis) Representantes de Etapas;

Art. 3º. - Estabelecer o período de 02 a 31 de janeiro do ano previsto para realização do pleito, para recebimento das inscrições aos cargos de síndico e subsíndico, em forma de chapa, de 03 (três) conselheiros consultivos, 03 (três) conselheiros fiscais e 06 (seis) representantes de etapas.

Art. 4º – Encerradas as inscrições a administração enviará a todos os condôminos a relação dos inscritos e respectivos currículos.

Art. 5º. – O dia da votação será marcado observando o prazo mínimo de 40 (quarenta) dias após a postagem das listas e currículos.

Art. 6º. – A reeleição será permitida por uma única vez.

Art. 7º. – Eleger o conselheiro Jurandir Meireles para presidir esse Conselho até o final do mandato.

Art. 8º. – A administração deverá arquivar e dar publicidade interna a esta resolução.

Art. 9º. – Esta resolução entrará em vigor na data de sua aprovação.

Caldas Novas, 29 de outubro de 2020.


Getúlio Marques

RG 1392740 – SSP/DF

CPF 027.646.953-49


Jurandir Meireles

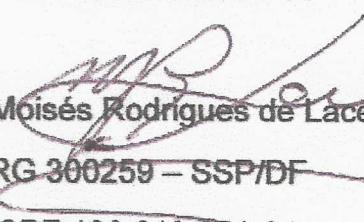
RG 190170 – SSP/DF

CPF 020.838.331-04


Fausto Coelho da Silva

RG 165347 – SSP/GO

CPF 040.073.521-00


Moisés Rodrigues de Lacerda

RG 300259 – SSP/DF

CPF 120.613.951-04

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS-AGE DO DIA

DELIBERAÇÃO DE REGULAMENTAÇÃO DAS ELEIÇÕES

Considerando que as ultimas convenções são vagas e não disciplinaram as eleições no condomínio;

Considerando que as eleições, na forma como vêm ocorrendo nos últimos anos não é democrática, pois não dá a todos os candidatos a mesma divulgação que deveriam ter, não é também, transparente, pois permite a inscrição de candidatos nos últimos dias, surpreendendo os condôminos no dia da votação;

Considerando que é preciso limitar a reeleição para que não haja perpetuação das pessoas nos cargos, como já aconteceu;

Considerando que é imprescindível na administração a figura do subsíndico, não só para substituir o síndico em seus impedimentos normais, mas também para assinar em conjunto com ele, as ordenações de despesas e pagamentos;

Considerando que substituição de síndico não é atribuição de conselheiro;

Considerando que a Lei 4.591/64 (Lei dos Condomínios), em seu artigo 23, criou o Conselho Consultivo formado por 03 (três) membros, não existindo mais Conselho Administrativo;

Considerando que a atribuição mais importante do Conselho Consultivo é a interpretação da Convenção, da Lei condominal, do Código Civil e até Constituição Federal, além de solucionar os conflitos entre condôminos e síndico, em grau de recurso;

Considerando que cabe ao presidente do Conselho a convocação das reuniões, a condução dos trabalhos, a elaboração da pauta e demais atos correlatos;

RESOLVE:

Artigo 1º. - Criar o cargo de subsíndico.

Artigo 2º. - As inscrições para os cargos da administração, síndico, subsíndico, 3 (três) conselheiros consultivos e 03 (três) conselheiros fiscais, serão feitas no período de 11 a 31 de janeiro do ano previsto para a eleição;

Parágrafo Único – As inscrições poderão ser feitas presencialmente, por email ou whatsapp;



Artigo 3º. – Para os cargos de conselheiro consultivo será exigida a condição de advogado, preferencialmente, não havendo, bacharel em Administração, Economia, qualquer curso superior, nessa ordem.

Artigo 4º. – Para os cargos de conselheiro fiscal será exigida a formação em Ciências Contábeis, preferencialmente, ou Curso Técnico em Contabilidade, não havendo, Economia, Administração, qualquer curso superior, nessa ordem.

Artigo 5º. – O candidato a qualquer cargo deverá apresentar certidão negativa de distribuidores cíveis e criminais, de âmbito estadual e federal.

Artigo 6º. - Encerradas as inscrições, a administração enviará a todos os condôminos a relação dos inscritos e respectivos currículos;

Artigo 7º. – O dia da votação será marcado observando o prazo mínimo de 40 (trinta) dias, após a postagem da relação dos candidatos e currículos;

Artigo 8º. - A reeleição, consecutiva ou não, será permitida por uma única vez;

Artigo 9º. - É proibida a candidatura de familiares, cônjuges e parentes em qualquer grau, de síndico, subsíndico e conselheiros por 04 (quatro) anos após o final do mandato;

Artigo 10. - É proibida a candidatura simultânea de familiares, cônjuges e parentes em qualquer grau;

Artigo 11 - A forma de votação será híbrida (presencial/virtual);

Artigo 12. – Fixar o teto do pró-labore do síndico na moeda REAL, em atendimento à Constituição Federal.

Artigo 13 - Aplicam-se, subsidiariamente, as normas do Sistema Eleitoral brasileiro, Lei 4.737/65 e alterações posteriores.

Artigo 14 - A Administração deverá dar publicidade interna a esta deliberação;

Artigo 15 - Esta deliberação entra em vigor na data de sua aprovação.

Caldas Novas, de



CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

PEDIDO DE INFORMAÇÕES

Nas reuniões realizadas para encontrar soluções para resolver o problema dos animais soltos no condomínio, foram aprovadas propostas para identificação dos animais por coleira, guia para condução e sacolas para recolhimento dos dejetos, além de multa ao proprietário que não seguisse as regras. O que se observa é que condôminos continuam passeando com seus animais soltos e até sem as sacolas para recolhimento dos dejetos.

1. Solicito à administração que apresente um relatório da situação nessa data, se já houve alguma aplicação de multa, quantas, quais os valores e quem está encarregado de fazer essa fiscalização? Quem deve abordar essas pessoas que estão em situação irregular? Essas informações devem ser publicadas para conhecimento dos condôminos, afinal eles são os maiores interessados nesse assunto.

2. Notificar todas os condôminos que ainda não colocaram lixeiras em frente às casas que o façam, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação de multa. Há pessoas colocando lixo nas jardineiras ou floreiras, inclusive, pessoas que trabalham na limpeza de casas. A Administração precisa orientar essas faxineiras sobre o local para depositar o lixo, que são as lixeiras. A colocação de lixo em locais inapropriados também deve ser objeto de imposição de multa.

3. Todas as reuniões dos Conselhos devem ser lavradas atas e publicadas para conhecimento de todos os condôminos, os conselheiros são representantes deles e devem dar satisfação do que estão decidindo em nome deles, a transparência é prioritária.

Caldas Novas, 06 de novembro de 2023.


 Jurandir Meireles
 Conselheiro/Pitangueiras

RECEBEMOS

EM 09/11/23

Jellen



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

CONVENÇÃO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS



SUMÁRIO

DO OBJETO.....	3
DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO	4
DO FUNDO DE RESERVA.....	6
DAS ASSEMBLEIAS GERAIS	7
DO PROCESSO ELEITORAL.....	10
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	10
DO CONSELHO FISCAL.....	12
DO CONSELHO ADMINISTRATIVO	12
DO SEGURO.....	13
DO USO DA ÁREA DE LAZER	14
DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES	14
DAS PENALIDADES	17
DA SEGURANÇA	17
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	17



DO OBJETO

CLÁUSULA 1^a - O Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas é constituído por sete Etapas, sendo 06 (seis) Etapas residenciais e uma comercial e/ou estacionamento, totalizando o empreendimento a área de 290.400,00 m² de área privativa e 66.143,509 + 4.110,788 m² de dação feita pela Construtora Serra de Caldas como área comum. O Condomínio rege-se á sob a denominação de “RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS”, será constituído de 549 (quinhentos e quarenta e nove) casas/lotes, uma área destinada a comércio e/ou estacionamento, 02 (duas) áreas destinadas aos poços artesianos inseridas na área de lazer, área de lazer, área verde, vias de acesso, etapa de preservação ambiental e alamedas. As etapas residenciais serão assim constituídas:

1^a Etapa: Residencial Pitangueiras – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 94, totalizando a área de 51.468,960 m², sendo 39.746,034 m² de área privativa e 11.722,926 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 17,72% do empreendimento.

2^a Etapa: Residencial Orquídeas – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 99, totalizando a área de 49.605,294 m², sendo 38.306,850 m² de área privativa e 11.298,444 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 17,08% do empreendimento.

3^a Etapa: Residencial Bougainvilles – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 106, totalizando a área de 57.769,410 m², sendo 42.811,45 m² de área privativa e 17.059,168 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 19,89% do empreendimento. Foram suprimidas as unidades 5, 6, 17, 18, 29, 30, 41 e 42, transformadas em (rua).

4^a Etapa: Residencial Azaleias – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 114, totalizando a área de 56.031,010 m², sendo 43.269,000 m² de área privativa e 12.762,010 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 19,30% do empreendimento.

5^a Etapa: Residencial Gardêneas – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 78, totalizando a área de 42.344,727 m², sendo 32.700,000 m² de área privativa e 9.644,727 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 14,58% do empreendimento.

6^a Etapa: Residencial Jacarandás – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 58, totalizando a área de 29.069,811 m², sendo 22.448,670 m² de área privativa e 6.621,141 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 10,01% do empreendimento.

7^a Etapa: Comercial e/ou Estacionamento, Praça, Área Verde e/ou Playground – totalizando a área de 4.110,788 m², que representa uma fração ideal de 1,42% do empreendimento.

8^a Etapa: Área de Preservação Ambiental, constituída da área verde a margem lateral do córrego Jacú, aos fundos do Condomínio.

CLÁUSULA 2^a - Todas as casas serão construídas até o limite máximo de 168,75 m², e obedecerão às regras do Plano Diretor da cidade de Caldas Novas/GO e da Lei Municipal nº 1.841/2012 (uso do solo), com pé direito limitado a 6,00m, vedada a construção de sobrado.

Parágrafo Primeiro – Todas as casas seguirão o disposto no memorial descritivo anexo, não se alterando os casos já consolidados até a aprovação desta convenção.

Parágrafo Segundo – Para a execução de obras fica o interessado obrigado a notificar o Condomínio sobre o início e previsão de término da mesma, indicando à administração os nomes dos funcionários contratados para tal, os quais terão acesso ao local da construção, mediante crachá, contendo a seguinte discriminação “Operário de Obra Particular”, fornecido pelo condomínio para sua identificação, os quais deverão serem devolvidos ao condomínio no final da obra.



Parágrafo Terceiro – É facultado ao Condômino fazer acréscimos horizontais nas casas, desde que não ultrapasse o limite máximo de 168,75m² e obedecendo o memorial descritivo (anexo 1), em continuação à parte já construída, sendo permitida apenas a instalação de grades de no máximo 1,50m (um metro e meio) de altura e cercas-vivas de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Parágrafo Quarto – O Condômino proprietário de duas ou mais frações ideais de terreno contíguas, deverá obrigatoriamente, edificar a casa obedecendo às regras do Plano Diretor do município de Caldas Novas/GO, sendo-lhe facultado, porém, destinar as áreas remanescentes, exceto as áreas verdes comuns, para o plantio de pomar, jardinagens, estacionamento, horta, espaço gourmet, pergolado, conforme regras do Regimento Interno.

Parágrafo Quinto – É facultado ao Condômino fazer acréscimos horizontais, desde que não ultrapasse o limite máximo estabelecido no Plano Diretor do Município de Caldas Novas/GO, devendo o projeto observar o memorial descritivo anexo e ser submetido à aprovação do Síndico e de pelo menos 02(dois) Conselheiros Administrativos, que assinarão o Projeto.

CLÁUSULA 3^a - São partes de uso e propriedade exclusiva de cada Condômino, as respectivas unidades autônomas com todos os seus espaços, inclusive a área de passagem localizada nos fundos dos lotes.

CLÁUSULA 4^a - As áreas e coisas de uso comum do Condomínio são inalienáveis, indivisíveis e insusceptíveis de utilização exclusiva por qualquer Condômino, indissoluvelmente ligada às partes autônomas como acessório, sendo elas: o terreno, as cercas vivas, a portaria, o sistema de adução e distribuição de água, luz, esgoto, as vias de acesso, a alameda, o sistema viário, os jardins, as áreas de circulação, Área de Lazer e demais áreas com a mesma natureza e destinação, conforme artigo 1.331 do CC.

CLÁUSULA 5^a - As unidades privativas assim compreendidas: casa e a respectiva fração ideal, que tem finalidade exclusivamente residencial ou residencial temporária, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o Condômino usufruir no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único – É vedada a alteração da utilização ou quaisquer modificações da edificação que lhe desvirtue o uso ou altere as condições que são próprias à sua destinação.

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 6^a - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, cabendo ao Síndico, em conjunto com os Conselhos Fiscais e Administrativos, preparar o orçamento para o custeio das despesas do exercício, estimando as despesas e receitas do Condomínio, enviando juntamente com o Edital de convocação a fim de serem objetos de deliberação da Assembleia Geral Ordinária que ocorrerá na primeira quinzena de março.

Parágrafo Primeiro – As previsões mensais só poderão ser reajustadas pelo Síndico, mediante deliberação da Assembleia Geral Extraordinária.



Parágrafo Segundo - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos Condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, e, arrecadada na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo Terceiro - Os recebimentos de multas, juros moratórios, doações ou qualquer outro meio de entrada, integrarão a receita total do Condomínio.

CLÁUSULA 7^a - Constituem despesas gerais condominiais:

- a) Prêmios dos seguros;
- b) Tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- c) Despesas derivadas do consumo de energia elétrica, água e telefone das partes e coisas comuns do Condomínio;
- d) Remuneração do Síndico, Encarregado, Supervisor, Coordenador, honorários contábeis e jurídicos, salários e respectivos encargos sociais e trabalhistas dos empregados do Condomínio;
- e) Serviços de limpeza, conservação, reparos e manutenção das instalações e todas as áreas de uso comum do Condomínio;
- f) Aquelas aprovadas pelas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;

CLÁUSULA 8^a - Será enviada com o Edital de Convocação de Assembleia para apreciação dos Condôminos em Assembleia Geral Ordinária, a proposta de orçamento com as prováveis receitas e despesas para o exercício subsequente, elaborada pelo Síndico, em conjunto com o Conselho Fiscal e Administrativo.

Parágrafo Único - Será aprovado e fixado em Assembleia Geral Extraordinária, por 2/3 (dois terços) dos Condôminos presentes, o orçamento das despesas extraordinárias não previstas no orçamento anual, obrigando-se todos os Condôminos pelo pagamento das despesas que serão rateadas entre todas as unidades autônomas.

CLÁUSULA 9^a - Fica por inteira e exclusiva conta de cada Condômino ou morador, as despesas a que, por qualquer forma venham causar prejuízos às partes comuns do Condomínio ou a vizinhos, por trabalhos, obras ou reparações realizadas em suas unidades autônomas.

CLÁUSULA 10^a - As taxas de Condomínio deverão ser pagas nas datas estabelecidas em Assembleia Geral Ordinária, obedecidas as normas de cobrança que para tanto forem adotadas pelo Síndico, com base nesta Convenção e no Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro - O pagamento das taxas de Condomínio deverá ser feito somente por meio de boleto bancário, previamente emitido pelo Condomínio, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, não sendo admitido, em hipótese alguma, depósito em conta corrente do Condomínio, permanecendo em situação de inadimplência o Condômino que assim proceder, até a quitação.

Parágrafo Segundo - Toda receita do Condomínio deverá ser depositada em uma única conta bancária e os pagamentos efetuados mediante cheque nominais, débito em conta corrente via internet e/ou qualquer meio digital que o sistema bancário venha oferecer a seus clientes, devendo sempre a movimentação ser feita conjuntamente pelo Síndico e pelo Presidente do Conselho Administrativo, inclusive a assinatura dos cheques.



Parágrafo Terceiro – As taxas condominiais não pagas no respectivo vencimento serão acrescidas de:

- a) Juros de mora de 0,33% ao dia;
- b) Multa de 2% sobre o valor do débito;
- c) Honorários advocatícios, se extrajudicial 10% e se judicial 20%;
- d) Despesas e custas judiciais e demais cominações legais.

Parágrafo Quarto – Poderá o Síndico, em conjunto com os Conselheiros (Fiscal e Administrativo), e em unanimidade, elaborar tabelas de negociação para recebimento de inadimplência.

DO FUNDO DE RESERVA

CLÁUSULA 11^a - Fica instituído um Fundo de Reserva permanente, destinado ao atendimento exclusivo das despesas extraordinárias, para cuja constituição obriga-se a cada Condômino ao pagamento mensal correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da taxa condominial, incorporada ao valor do rateio mensal, deixando este de ser cobrado quando o saldo atingir o limite de 100 (cem) salários mínimos e, quando da utilização do Fundo de Reserva, seu saldo ficar abaixo do limite é permitido ao Síndico reativar a cobrança para recomposição do saldo ou utilizar os recursos provenientes de recebimentos de taxas condominiais em atraso.

Parágrafo Único – Consideram-se despesas extraordinárias as realizadas com acréscimos e melhorias das instalações, obras e reparos de grande porte, pinturas em geral das edificações das áreas comuns, reposição de equipamentos e sistemas de segurança, que, por acarretarem benefícios e valorização ao patrimônio individual são de total responsabilidade do Condômino proprietário, bem como, demissões de funcionários.

CLÁUSULA 12^a - A movimentação do saldo da conta do Fundo de Reserva só poderá ser realizada, quando necessário, com a autorização do Conselho Fiscal.

CLÁUSULA 13^a - As quotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva serão mantidas em conta bancária específica para esse fim, só podendo ser movimentada com autorização do Conselho Fiscal, com assinatura do Síndico e do Presidente do Conselho Administrativo.

CLÁUSULA 14^a - Em caso emergencial ou por falta de fundo de caixa, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para pagamento de despesas ordinárias, até o limite de 40 salários mínimos, obrigando-se a fazer a reposição conforme disposto na Cláusula 11^a.

Parágrafo Primeiro – Em casos de obras de execução inadiável, com riscos de danos à integridade dos Condôminos, a segurança do Condomínio e das partes comuns e para as quais não haja verba própria, o Síndico poderá recorrer ao Fundo de Reserva, com prévia autorização do Conselho Fiscal, até o montante de 10 (dez) salários mínimos, convocando em seguida o Conselho Administrativo para determinar as providências cabíveis à reposição.



Parágrafo Segundo – Somente poderão ser utilizados recursos do Fundo de Reserva, até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, para custeio de despesas extraordinárias do Condomínio após aprovação do Conselho Fiscal e Administrativo, sendo que valores superiores a esse teto deverão ser submetidos à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária.

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

CLÁUSULA 15^a - As decisões dos Condôminos serão sempre tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente até a primeira quinzena de março ou quando as circunstâncias assim o exigirem, convocadas pelo Síndico, e nelas discutidos e decididos os seguintes assuntos:

- a) Apreciação e deliberação das contas do Síndico relativas ao exercício findo;
- b) Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente;
- c) Eleição de Síndico e fixação do pró-labore de até seis salários mínimos;
- e) Eleição de Membros Titulares e Suplentes dos Conselhos Fiscal, sem isenção da taxa condominial;
- f) Eleição de Membros do Conselho Administrativo, com isenção da taxa condominial apenas para o Presidente do Conselho Administrativo, correspondente a uma unidade;
- g) Apresentar e deliberar tabela de negociação para recebimento da inadimplência referida no parágrafo quarto da Cláusula 10^a.

Parágrafo Segundo – A cada dois anos haverá Assembleia Geral Ordinária de Eleição que ocorrerá em turno único, com primeira chamada às 14h e segunda chamada, às 14h30, seguindo as regras do título seguinte desta Convenção e do Regimento Interno.

Parágrafo Terceiro – O Membro do Conselho Administrativo só poderá ser eleito, exclusivamente, com votos de sua etapa.

Parágrafo Quarto – O Membro do Conselho Administrativo deverá ser Condômino morador fixo do Condomínio.

Parágrafo Quinto – Fica estabelecido que em caso de empate, será eleito o candidato de maior idade.

Parágrafo Sexto – Os eleitos tomarão posse no dia útil seguinte ao da realização da Assembleia, mediante simples assinatura de Termo de Posse, elaborado pelo Presidente da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Sétimo – As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver interesse ou as circunstâncias assim o exigirem, e poderão ser convocadas pelo Síndico, por maioria dos Membros titulares do Conselho Fiscal, ou por solicitação de ¼ (um quarto) dos Condôminos, independente de adimplência, sendo obrigatório constar do Edital de Convocação as matérias a serem discutidas e votadas (Art. 1.350, §1º do CC).



Parágrafo Oitavo – Não poderá, em hipótese alguma, serem submetidos à votação quaisquer assuntos que não constem expressamente no Edital de Convocação.

CLÁUSULA 16^a - As decisões tomadas em Assembleias, observados os quóruns previstos em Lei e na presente Convenção, obrigam a todos o seu cumprimento, inclusive os discordantes e aqueles que não tenham participado da reunião.

CLÁUSULA 17^a - As Convocações das Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias serão realizadas através de Edital, enviado obrigatoriamente por carta simples, no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, podendo o Síndico, assegurando-se a convocação de todos, valer-se dos seguintes meios de comunicação:

- a) Fixação nas Portarias do Condomínio;
- b) Quadro de avisos;
- c) Pessoalmente, com registro no livro de protocolo;
- d) E-mail;
- e) WhatsApp,
- f) Boleto da Taxa Condominial; ou
- g) Qualquer outro meio de inovação tecnológica.

CLÁUSULA 18^a - As Convocações com os anexos devidos deverão conter a pauta a ser discutida, local de realização, data e hora para a primeira e segunda chamada, respeitando o intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos entre uma chamada e outra.

CLÁUSULA 19^a - As Assembleias serão instaladas em primeira chamada com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do Condomínio e, em segunda chamada, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes.

CLÁUSULA 20^a - As Assembleias serão presididas por um Condômino, escolhido por aclamação, que solicitará o auxílio de outra pessoa para Secretariar os trabalhos e lavrar a Ata respectiva, sendo proibido ao Síndico presidi-las.

Parágrafo Único: Para Eleição do Presidente da Assembleia, não serão computados os votos de procurações, podendo se manifestar somente os Condôminos presentes e devidamente identificados com pulseiras ou assemelhados.

CLÁUSULA 21^a - Cada Condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhe pertençam documentalmente, computando-se um voto por cada unidade, independentemente do seu tipo ou dimensão.

Parágrafo Primeiro – Os resultados das votações serão computados e calculados sobre o número de presentes registrados no livro de presença por todos assinados, observados os quóruns estabelecidos.

Parágrafo Segundo – Não poderá participar ou votar, nem ser votado o Condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24h (vinte e quatro horas) antes do horário de início das Assembleias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.



CLÁUSULA 22^a - Na hipótese de uma unidade pertencer a mais de um Condômino, os mesmos deverão escolher quem os representará nas Assembleias, credenciando-o por escrito. Na falta de indicação aqui prevista, um só dos proprietários exerce o direito do voto, observado a ordem de chegada à Assembleia pelo registro no livro de presenças.

Parágrafo Único – É facultado a qualquer Condômino fazer-se representar por procurador, formalmente constituído, condômino ou não. Os procuradores poderão representar até 02 (dois) proprietários, no máximo, e as procurações devem ser por instrumento público, em via original, especificando data e tipo de Assembleia, não podendo o mesmo instrumento ser utilizado para mais de uma Assembleia. Essa regra se aplica, inclusive, aos inquilinos.

CLÁUSULA 23^a - O Síndico, na primeira correspondência a ser encaminhada após a Assembleia, desde que não ultrapasse 30 (trinta) dias de sua realização, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio das despesas, promovendo a arrecadação na forma que a Assembleia houver determinado.

Parágrafo Primeiro – Dos atos e decisões do Síndico e dos Conselhos Fiscal e Administrativo em prejuízo de um Condômino, cabe recurso à Assembleia Geral Extraordinária solicitada pelo Condômino prejudicado e obrigatoriamente convocada pelo Síndico e/ou pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo Segundo – Quando o recurso à Assembleia tiver como assunto a discussão sobre questionamento de valores de multa e taxas condominiais não terá efeito suspensivo, devendo o interessado efetuar necessariamente o pagamento do valor questionado para exercer o direito de apresentar o respectivo recurso.

CLÁUSULA 24^a - Será exigida maioria qualificada nos seguintes casos:

- 1) 2/3 (dois terços) dos Condôminos para: Destituição do Síndico sem motivo justificado; Alteração da Convenção do Condomínio e demais situações previstas no art. 1.351 do Código Civil.
- 2) Maioria simples dos presentes às Assembleias: nos demais casos (este item fica submetido ao disposto no art. 1.354, do CC.)

CLÁUSULA 25^a - O Síndico poderá ser destituído pela Assembleia, especialmente convocada para esse fim, por maioria simples dos votos, nos seguintes casos:

- a) Agir com negligência, deixando de exercer quaisquer de suas atribuições ou funções;
- b) Causar danos ao Condomínio ou a qualquer dos Condôminos;
- c) Portar-se de maneira inconveniente ou prejudicial ao Condomínio, perante terceiros;
- d) Infringir ou contribuir para infração de dispositivo da Lei, desta Convenção ou do Regimento Interno.

CLÁUSULA 26^a - Das Assembleias Gerais serão digitadas Atas e fixadas em livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, Presidente da Assembleia e o Secretário da Assembleia, sendo lícito aos participantes fazer constar as suas declarações de votos, quando discordantes e antes do seu encerramento.



Parágrafo Único – O Presidente poderá declarar a Assembleia em caráter permanente caso exista matéria pendente de votação e para a qual não haja o quórum necessário a sua aprovação ou outras matérias que exijam motivos justificados, voltando a reabri-la no dia em que for determinado em Ata e quando então, a mesma será encerrada, registrando-se o seu resultado.

DO PROCESSO ELEITORAL

CLÁUSULA 27^a - O processo eleitoral seguirá as regras contidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

- a) O Requerimento de Condômino interessado ao Cargo de Síndico deverá ser entregue no mínimo 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição para viabilizar a confecção das cédulas.
- b) De igual forma o Condômino interessado em se candidatar ao Cargo de Conselho Fiscal ou Administrativo deverá protocolar seu Requerimento no mínimo em 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição.
- c) O Requerimento de Candidatura deverá estar endereçado ao Condomínio, conter o(s) nome completo do Condômino Candidato, o número da unidade habitacional, telefones e e-mails de contato que tiver, indicando o Cargo que interessa em concorrer e estar assinado pelo Candidato.
- d) O Requerimento de Candidatura deverá ser entregue mediante recibo, na Administração do Condomínio ou mesmo enviado por e-mail, certificando-se da devida confirmação de recebimento.
- e) Não será permitido o uso de carro de som e afixação de faixas nas eleições e durante as campanhas.
- f) Outros materiais de campanha como papeis, camisetas e brindes poderão ser utilizados, mas desde que não gerem sujeira e lixo nas áreas comuns do Condomínio.
- g) O Candidato ao Cargo de Síndico terá o direito de acesso a listagem de Condôminos contendo apenas o nome completo do(s) Condômino(s), sua(s) unidade(s), e-mail(s) e telefone(s), omitindo-se os endereços pessoais e números de documentos de identificação dos Condôminos.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 28^a - A Administração do Condomínio será exercida por um Síndico Condômino, proprietário, morador permanente, adimplente e eleito em Assembleia Geral Ordinária para uma gestão de 02 (dois) anos, permitida a reeleição por mais um mandato de igual período, podendo candidatar-se novamente somente após o lapso temporal de 02 (dois) anos, contados do término do seu último mandato.

Parágrafo Primeiro – Quando da eleição do Síndico, serão eleitos os Membros do Conselho Fiscal e os Membros do Conselho Administrativo, os quais obedecerão ao mesmo prazo de mandato do Síndico, sendo necessário que os candidatos a conselheiros sejam Condôminos, proprietários adimplentes e moradores permanentes do Condomínio.

Parágrafo Segundo – Inexiste vínculo empregatício do Condomínio com o Síndico e Membros dos Conselhos Fiscal e Administrativo.



CLÁUSULA 29^a - O Presidente do Conselho Administrativo assumirá, provisoriamente, a Administração do Condomínio nos casos de afastamento temporário do Síndico. Em caso de afastamento definitivo, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária, no prazo de 30 (trinta) dias, para referendar sua permanência no Cargo ou eleição de novo Síndico para cumprir o restante do mandato.

Parágrafo Primeiro – O afastamento do Síndico, por vontade própria, e desde que não esteja sendo questionada a sua gestão, será oficializada via comunicação dirigida ao Conselho Fiscal, obrigando-se este à aprovação da prestação de contas, encaminhando à Assembleia para a devida aprovação.

Parágrafo Segundo – No caso de destituição do Síndico ou da falta de prestação de contas, ficará o mesmo impedido de exercer novamente o cargo ou participar da Administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro – Em qualquer dos casos acima, o Conselheiro que assumir a Administração fará jus ao recebimento proporcional do pró-labore, abatendo-se no pagamento do Síndico.

CLÁUSULA 30^a - O Síndico responderá, civil e criminalmente, pela prática de atos ilícitos, pela não observância desta Convenção e ainda, pelo descumprimento do artigo 1.348 e incisos do Código Civil.

CLÁUSULA 31^a - Compete ao Síndico:

- 1) Administrar o Condomínio dentro das exigências legais;
- 2) Representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, cumprir e fazer cumprir a Lei, esta Convenção, o Regimento Interno, bem como todas as deliberações das Assembleias;
- 3) Admitir e dispensar Funcionários e Empregados;
- 4) Contratar com Firmas especializadas os serviços necessários para o bom andamento da gestão;
- 5) Prestar a qualquer Condômino ou morador, a qualquer tempo e quando solicitado, mediante registro no Livro de Ocorrências, informações sobre os atos da administração, no prazo de 10 (dez) dias úteis.
- 6) Submeter ao Conselho Fiscal, mensalmente, os balancetes respectivos para análise e aprovação; Apresentar à Assembleia Geral Ordinária, realizada anualmente, as contas de sua gestão, com todos os balancetes mensais analisados e com parecer do Conselho Fiscal;
- 7) Cobrar extrajudicialmente, as taxas de Condomínio, multas e encargos por infração de dispositivos legais ou previstos nesta Convenção e no Regimento Interno, após 30 (trinta) dias contínuos de atraso do vencimento e, judicialmente, após 90 (noventa) dias contínuos de atraso do vencimento;
- 8) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio, relacionando-os expressamente;
- 9) Manter atualizado o Livro de Patrimônio do Condomínio;
- 10) Comunicar ao Conselho Fiscal e Conselho Administrativo, as citações judiciais ou Administrativas que receber;



- 11) Convocar Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, estas quando necessário, nos termos desta Convenção;
- 12) Elaborar o plano orçamentário anual, com todas as previsões de investimentos, despesas ordinárias e capital a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária realizada anualmente.
- 13) Zelar pelo arquivo e acervo patrimonial pertencentes ao Condomínio.

DO CONSELHO FISCAL

CLÁUSULA 32^a - Quando da eleição do Síndico, serão eleitos na mesma Assembleia 03 (três) Membros Titulares e 03 (três) Suplentes para compor o Conselho Fiscal, os quais devem ser obrigatoriamente, Condômino, proprietário adimplente e morador permanente no Condomínio, com mandato idêntico ao do Síndico.

Parágrafo Primeiro – Os Membros eleitos entre si indicarão o Presidente.

Parágrafo Segundo – O Membro do Conselho Fiscal que tiver 05 (cinco) faltas, consecutivas ou alternadas, durante o mandato nas reuniões de Conselho será excluído, assumindo em seu lugar o primeiro Suplente eleito.

CLÁUSULA 33^a - Compete ao Conselho Fiscal:

- 1) Apreciar o plano orçamentário anual, com todas as previsões de receitas e despesas, emitindo parecer a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com o Síndico e Conselho Administrativo;
- 2) Assessorar o Síndico na solução dos problemas rotineiros e nos casos de urgência;
- 3) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvem o relacionamento do Síndico com os Condôminos;
- 4) Dar parecer sobre matérias relativas à realização de despesas extraordinárias;
- 5) Fiscalizar as atividades do Síndico, examinar suas contas mensais, relatórios, comprovantes e documentos, emitindo parecer conclusivo, por escrito, aprovando-as ou rejeitando-as à discussão da Assembleia de Condôminos;
- 6) Pronunciar-se com brevidade sobre todas as consultas ou pedidos de assessoramento que lhe sejam encaminhados pelo Síndico ou Condôminos;

CLÁUSULA 34^a - Todos os pronunciamentos do Conselho Fiscal deverão ser feitos por escrito no Livro de Atas do Condomínio.

CLÁUSULA 35^a - O Conselho Fiscal reunir-se-á mensalmente em data a ser determinada pelos seus Integrantes, em pauta mínima de análise de balancete mensal a ser entregue pelo Síndico, devendo estes emitir Parecer com as assinaturas de, pelo menos, 02 (dois) de seus Membros Titulares, não sendo reconhecido o voto de abstenção.

DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

CLÁUSULA 36^a - Quando da eleição do Síndico serão eleitos na mesma Assembleia 06 (seis) Membros do Conselho Administrativo, sendo obrigatoriamente, Condômino, proprietário adimplente, morador permanente no Condomínio, que representará cada etapa residencial, com mandato idêntico ao do Síndico.

6/16/2025 12:27:46 PM



Parágrafo Primeiro – Os Membros eleitos entre si indicarão o Presidente do Conselho Administrativo que movimentará a conta bancária juntamente com o Síndico;

Parágrafo Segundo – A suplência do Conselho Administrativo será ocupada pela ordem de votação de cada etapa.

Parágrafo Terceiro – Os Membros do Conselho Administrativo só poderão ser eleitos com votos de sua etapa, para isso, na Assembleia que os elegerá, os eleitores receberão uma cédula de cor diferenciada a fim de votarem nos candidatos de sua etapa.

CLÁUSULA 37^a - Compete ao Conselho Administrativo:

- 1) Elaborar o plano orçamentário anual, com todas as previsões de receitas e despesas a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com o Síndico e Conselho Fiscal;
- 2) Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos conjuntamente com o Síndico e Conselho fiscal.
- 3) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do Síndico e Condôminos;
- 4) Estar presente em todas as Assembleias e reuniões do Condomínio;
- 5) Apresentar, mensalmente, relatório sobre a situação e/ou pendências referente sua Etapa.

CLÁUSULA 38^a - Todos os pronunciamentos do Conselho Administrativo deverão ser feitos, por escrito, no Livro de Ata do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Administrativo reunir-se-á mensalmente, em data a ser determinada pelos seus Integrantes, em conjunto com o Conselho fiscal e o Síndico para deliberaram e acompanharem a execução do plano orçamentário aprovado em Assembleia.

Parágrafo Segundo – O Membro do Conselho Administrativo que tiver 05 (cinco) faltas, consecutivas ou alternadas, durante o mandato nas reuniões de Conselho será excluído, assumindo em seu lugar o suplente subsequente da etapa.

DO SEGURO

CLÁUSULA 39^a - O Síndico contratará o seguro do Condomínio e das unidades autônomas contra incêndio ou qualquer outro risco que os possam destruir, total ou parcialmente, de acordo com o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64.

Parágrafo Único – É facultado aos Condôminos aumentar, por sua conta, o seguro referente às suas unidades e seus pertences pessoais.

CLÁUSULA 40^a - Na hipótese da ocorrência de sinistro previsto na Cláusula 42, aplicar-se-á, integralmente, o disposto na Lei nº 4.591/64, em seus artigos 13 a 18 que, independentemente de sua transcrição nesta Convenção, torna obrigatória a sua aplicação e cumprimento em todos os seus termos.



DO USO DA ÁREA DE LAZER

CLÁUSULA 41^a - O uso diário, exceto nos dias em que, por determinação do Síndico, sejam interditadas para a realização de limpeza e manutenção da Área de Lazer é privativo dos proprietários, moradores, seus familiares e convidados.

Parágrafo Primeiro – O horário de funcionamento da Área de Lazer sempre será definido pelo Síndico.

Parágrafo Segundo – A gestão do contrato da Lanchonete e Restaurante da Área de Lazer ficará a cargo do Síndico e seus Conselheiros Fiscais e Administrativos.

CLÁUSULA 42^a - As demais Normas de funcionamento e uso da Área de Lazer constarão no Regimento Interno a ser elaborado pelo Síndico, Conselho Fiscal e Conselho Administrativo e, posteriormente aprovado por Assembleia Geral Extraordinária.

CLÁUSULA 43^a - O uso das piscinas fica sujeito à obediência das seguintes normas:

- 1) O usuário deverá passar, obrigatoriamente, por um banho de ducha antes de entrar nas piscinas;
- 2) Não será permitida a entrada nas piscinas de pessoas usando lenços, algodão, esparadrapos, gazes, curativos de qualquer espécie, exigindo-se atestado médico para prevenção da ocorrência de qualquer tipo de moléstia;
- 3) Não são permitidas brincadeiras perigosas nas áreas das piscinas e que possam causar danos ou ferimentos;
- 4) Proibido banhar-se com a pele e cabelos impregnados de cremes, óleos ou bronzeadores, tolerando apenas o filtro solar não oleoso;
- 5) Só frequentar as piscinas em trajes adequados ao banho, guardando o devido decoro;
- 6) Vedada a presença de qualquer animal nas áreas das piscinas;
- 7) Os pais serão os responsáveis pela segurança e orientação de seus filhos;
- 8) Quando da interdição das piscinas para limpeza e manutenção, nenhuma pessoa poderá entrar na Área de Lazer, podendo o Síndico alterar o dia destinado a este serviço, caso convenha à administração;
- 9) É vedada a utilização individual de aparelho de som movido a bateria própria, em veículos e instrumentos musicais, exceto nas áreas das churrasqueiras;

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 44^a - São direitos dos Condôminos e Moradores:

- 1) Usar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas de acordo com a sua destinação, sem prejudicar a solidez e segurança do Condomínio e das unidades vizinhas, sem infringir as normas legais da presente Convenção, bem como, sem causar danos ou incômodos aos demais Condôminos;



- 2) Usar normalmente as partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam o direito de uso por parte dos demais Condôminos, observada as restrições da presente Convenção;
- 3) Examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Administração e solicitar esclarecimentos ao Síndico, quando julgar necessário;
- 4) Utilizar os serviços de portaria e jardinagem, desde que não perturbem a sua ordem nem desviam os empregados para serviços particulares e/ou internos de suas unidades autônomas, bem como, do cronograma de trabalho traçado pelo responsável, salvo casos especiais avaliados pela administração;
- 5) Denunciar ao Síndico, por escrito e no livro deixado à disposição na Portaria, com identificação do reclamante e do número da unidade que representa, qualquer irregularidade que observe;
- 6) Comparecer às Assembleias, podendo nelas participar, votar e ser votado, desde que estejam quites com as taxas condominiais e demais encargos;
- 7) Serviços de coleta de lixo doméstico, que são todos os tipos de resíduos gerados pelos habitantes das unidades autônomas, que podem ser materiais orgânicos (restos de alimentos, dejetos humanos) ou inorgânicos (embalagens, vidros e papeis).

CLÁUSULA 45^a - Dos Deveres dos Condôminos e Moradores:

- 1) Guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Condomínio, bem como, em sua própria unidade privativa, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos daquele a que se destina;
- 2) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou para instalação de qualquer atividade comercial formal ou industrial ou depósito de qualquer objeto ou material capaz de causar danos as unidades ou incomodo aos demais Condôminos e usuários;
- 3) Não colocar lixo, detritos, galhadas, entulhos, resto de móveis, colchões, resto de construção, dentre outros rejeitos nas áreas comuns do Condomínio, ficando a responsabilidade do Condômino ou morador o descarte adequado;
- 4) Não utilizar nenhum empregado do Condomínio para serviços particulares de qualquer natureza, no seu horário normal de trabalho, sob pena do empregado ser advertido e até demitido por justa causa, por descumprimento do contrato de trabalho;
- 5) Não manter nas respectivas unidades autônomas, aparelhos, instalações ou substâncias que causem perigo à segurança e à solidez do conjunto ou incômodos aos demais Condôminos e moradores;
- 6) Não fracionar as respectivas unidades autônomas com fins de aliená-las e/ou alugá-las a mais de uma pessoa, separadamente;
- 7) Contribuir para todas as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, efetuando o correspondente pagamento das taxas nos prazos determinados, obedecidas às proporções de suas respectivas frações ideias;
- 8) Contribuir para o custeio e realização de obras autorizadas em Assembleia, bem como das obras ou aquisições de caráter urgente realizado pelo Síndico, devidamente aprovado pelo Conselho Fiscal e obedecida sempre às proporções das frações ideais de cada um, com a ressalva do item anterior;
- 9) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico ou preposto, quando isso se torne indispensável à realização de trabalhos relativos à estrutura das casas, sua segurança e solidez ou a inadiável realização de reparos em instalações e

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37



- tubulações que apresentem problemas ao conjunto ou a alguma unidade vizinha quando, embora notificado, não os execute;
- 10) Não manter nas áreas comuns do Condomínio, em hipótese alguma, quaisquer animais, sendo tolerado, todavia, animais domésticos de pequeno porte e de raças não ferozes que não atentem contra a saúde, higiene, sossego, tranquilidade e segurança dos moradores, devendo ser conduzido pelos seus donos com coleira apropriada até atingir a via pública e vice-versa;
- 11) Os donos desses animais de permanência tolerada deverão acondicionar os excrementos dos mesmos em sacolas de lixo, devidamente lacradas e conduzi-las até o depósito ou container da via pública e lá depositá-los;
- 12) Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia infectocontagiosa ou epidemias em sua unidade autônoma;
- 13) Não provocar ou permitir que se faça barulho excessivo (acima de 50 decibéis) a qualquer hora do dia ou da noite com som automotivo, instrumentos musicais, rádios, vitrolas, alto-falantes e assemelhados;
- 14) Outros aparelhos e equipamentos utilizados na construção civil só poderão ser utilizados no horário compreendido entre 08h as 12h e de 13h às 18h, de segunda a sexta-feira e aos sábados de 08h às 11h;
- 15) Respeitar o horário de silêncio absoluto no período de 22h às 08h, exceto na Área de Lazer e Espaço Flamboyant, não sendo tolerado mesmo durante o dia barulho em excesso, bem como a queima de fogos de artifícios, exceto na festa comemorativa de virada de ano (réveillon);
- 16) Para a realização de reformas em sua unidade, o Condômino deverá notificar a Administração do Condomínio da natureza dos serviços que pretenda realizar, obedecendo aos horários para a reforma determinada pelo Síndico e informando à Administração o nome dos funcionários e responsáveis pela obra, não permitida a realização de qualquer serviço em dias de domingos e feriados;
- 17) Os entulhos e restos de obras, quando produzidos em grande quantidade, deverão ser acondicionados em container. Em caso de pequenas reformas, deverão ser acondicionados em sacos plásticos resistentes e o proprietário da obra é o responsável pela sua remoção e descarte fora das dependências do Condomínio, no prazo máximo de 20 (vinte) dias;
- 18) O Condômino será responsável por qualquer dano que provocar nas partes comuns do Condomínio provocados por problemas em sua unidade privativa, sendo obrigada a indenizar os prejuízos e pagar as multas estipuladas nesta Convenção e no Regimento Interno, quando tal fato ocorrer;
- 19) O Condômino também é responsável pelo reparo de quaisquer danos em sua unidade privativa, bem como nas unidades vizinhas, quando os danos tenham origem em sua unidade, ficando obrigado a repará-los quando deles tomar conhecimento ou for cientificado pelo Síndico, cabendo ao Condomínio o reparo dos danos provenientes de defeitos nas áreas e instalações de uso comum e nas linhas tronco e nas prumadas de serviços;
- 20) O Condômino deverá comunicar imediatamente à Administração os casos de venda, transferência ou locação de sua unidade;
- 21) Não utilizar a via pública para: depositar materiais de construções de qualquer espécie, produção de massa de assentamento e reboco, lavagem de latas de tintas, mistura de tinta, e acúmulo de resíduos de construção, sob pena de multa equivalente a 20 (vinte) vezes o valor da taxa de Condomínio.



DAS PENALIDADES

CLÁUSULA 46^a - O Condômino que não efetuar o pagamento de suas taxas de Condomínio até o dia do vencimento, se sujeita a uma multa de 2% (dois por cento) sobre o débito mais juros moratórios de 0,33% ao dia, nos termos do art. 1.336, § 1º e 2º, do CC, perdendo, ainda, o direito de votar e ser votado em Assembleias, enquanto perdurar a sua inadimplência.

Parágrafo Primeiro – O Condômino que violar qualquer disposição legal, bem como as contidas na presente Convenção e no Regimento Interno será obrigado a reparar os danos que causar e sujeitar-se-á a uma multa de 05(cinco) vezes o valor da taxa condominial, independente das perdas e danos que se apurarem (Art. 1.336, § 2º, do CC).

Parágrafo Segundo – Aplicar-se-á multa por comportamento antissocial, que gere incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, sendo esta multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor atribuído a taxa condominial até ulterior deliberação da Assembleia, aplicando-se o mesmo critério previsto no *caput* do art. 1.337, § Único, do CC.

Parágrafo Terceiro – Após 03 (três) meses de atraso sem sua quitação, o Síndico encaminhará para cobrança judicial os boletos devidamente acrescidos dos encargos devidos.

Parágrafo Quarto – A negociação de multas e juros por atraso no pagamento das taxas condominiais ou outras quaisquer obrigações pecuniárias, serão efetivadas pela Assessoria Jurídica do Condomínio, obedecendo a tabela vigente elaborada pelo Conselho Fiscal, Administrativo, Síndico e o Assessor Jurídico.

DA SEGURANÇA

CLÁUSULA 47^a - O Condomínio não será responsabilizado por quaisquer danos materiais ou morais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, ou outros bens que se encontram em suas áreas comuns, salvo se comprovada sua negligência.

Parágrafo Único – No caso de roubos e/ou furtos ocorridos nas garagens e/ou interiores das casas, o Condomínio só será responsabilizado se houver prova robusta do fato.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 48^a - O controle de acesso de pessoas, Condôminos ou não, às dependências do Condomínio dar-se-á da seguinte forma:

- a) Prestadores de Serviços e demais Empregados do Condomínio, Empregados Domésticos, se motorizados, terão obrigatoriamente que apresentar seu documento de habilitação (CNH), devidamente válido;
- b) Os veículos dos discriminados na alínea "a" deverão ser revistados na entrada e saída do Condomínio.



CLÁUSULA 49^a - Os proprietários, promitente comprador, promitente cessionário, Condôminos e locatários, são obrigados por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno em todos os seus termos, condição e obrigação.

CLÁUSULA 50^a - A presente Convenção sujeita a todos ocupantes e visitantes, ainda que eventuais a qualquer título, serviços de quaisquer unidades, obrigando a todos os Condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.

CLÁUSULA 51^a - Dos atos do Síndico e dos Conselhos Fiscal e Administrativo que tragam prejuízos a qualquer Condômino, caberá recursos para a Assembleia Geral convocada na forma prevista nesta Convenção para as Assembleias Ordinárias ou Extraordinárias convocadas na forma prevista nesta Convenção.

CLÁUSULA 52^a - Obrigam-se os proprietários, nos contratos de locação de suas respectivas unidades, a fornecer um resumo dos direitos e obrigações ao locatário e, nas propostas de venda, inserir no instrumento respectivo Cláusula que o locatário e/ou promitente comprador se obligam e se comprometem a cumprir esta Convenção e o Regimento Interno.

CLÁUSULA 53^a - Para locação e comercialização das unidades do Condomínio deverá ser comprovada a quitação das taxas condominiais até a data da assinatura do contrato de locação ou do fechamento do negócio.

CLÁUSULA 54^a - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pelo Regimento Interno, pela Lei nº 4.591/64 e Código Civil Brasileiro e, bem como, pelas decisões tomadas em Assembleia.

CLÁUSULA 55^a - Nenhum proprietário ou morador poderá alegar desconhecimento das normas condominiais contidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

CLÁUSULA 56^a - Condômino deverá apresentar documento que comprove a propriedade de sua(s) unidade(s), tais como: cópia de escritura de compra e venda; certidão de matrícula; contrato de compra e venda; cessão de direitos formal de partilha; termo de inventariante; procuração pública com poderes em "causa própria"; carta de arrematação; carta de adjudicação ou outro instrumento juridicamente aceito; sempre que seu cadastro junto ao Condomínio estiver desatualizado.

Parágrafo Único – o Síndico poderá exigir a apresentação dos documentos de propriedade, mas sempre conferindo prazo hábil para que o Condômino apresente.

CLÁUSULA 57^a - Fica eleito o foro da cidade de Caldas Novas/GO, para dirimir dúvida, litígios e pendências desta Convenção.

Caldas Novas/GO, 14 de Agosto de 2021.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 por seu Síndico CLAUDIO TAVARES CARVALHO



ANEXO 01

NORMAS DE CONSTRUÇÃO CONDOMÍNIO VILLAGE (MEMORIAL DESCRIPTIVO)

- É obrigatório a apresentação à Administração do Condomínio, o projeto da construção ou reforma/ampliação, o qual será analisado, com a emissão de um parecer escrito pela Administração antes do início da obra.
- Caso o parecer seja desfavorável deverá o Condômino providenciar as adequações no projeto e reapresenta-lo à Administração;
- Afastamento frontal – 1,50 metros;
- Afastamento frontal de garagem em terrenos de esquina – 3,00 metros.
- Afastamento fundos – 1,50 metros.
- Divisas laterais poderão ser utilizadas desde que não tenha janelas de iluminação e ventilação na linha paralela do terreno, respeitando os 20cm de afastamento do vizinho.
- Área a ser edificada não deverá ultrapassar a medida de 168,75m²;
- Área a ser edificada não poderá ser menor que 139,00m²
- Não é permitido modificar a posição da garagem em relação a da unidade ao lado.
- Altura máxima da edificação deverá ser de 6,00m medidas do piso acabado à cumeeira.
- Não será permitido edificar com mais de 1 piso (somente térreo).
- Não será permitido fazer piso subterrâneo.
- Será permitido utilização de porão como depósito sempre obedecendo o nivelamento do piso da edificação com a rua;
- É permitido a instalação no telhado, placas de energia solar para geração de energia ou apenas aquecimento de água.
- Manter índice de permeabilidade mínimo de 15%.
- É permitido a utilização de qualquer cor como pintura externa da casa.

Baseado na LEI DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS nº 1.841/2012 de 18/04/2012 –
PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS



REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

REGIMENTO INTERNO

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

SUMÁRIO

LEGENDA.....	Erro! Indicador não definido.
CAPÍTULO I - Conceituação – Definição do Condomínio.....	3
Seção II - Das partes do condomínio.....	3
Seção II - Das Pessoas.....	3
CAPÍTULO II - Do Uso do Solo.....	4
CAPÍTULO III - Da Aprovação de Projetos e Realização de Obras	5
CAPÍTULO IV - O Condômino, seus Direitos, Deveres e Obrigações	6
CAPÍTULO V - Do Uso e Gozo da Unidade Autônoma e Regras de Convivência entre Moradores.....	8
CAPÍTULO VI - Das Áreas Comuns, Portarias e Vias de Acesso	9
CAPÍTULO VII - Da Identificação das Pessoas.....	10
CAPÍTULO VIII - Do Uso das Áreas Comuns e Criação de Animais	11
CAPÍTULO IX - Do Funcionamento e Uso do Complexo de Lazer.....	12
CAPÍTULO X - Do Uso do Espaço Flamboyant	14
CAPÍTULO XI - Das Responsabilidades pelo Uso das Piscinas e Demais.....	14
CAPÍTULO XII - Do Número de Inquilinos, Convidados e Visitantes	15
CAPÍTULO XIII - Dos Efeitos da Locação, e da Visita e de Convite	15
CAPÍTULO XIV - Da Carga e Descarga de Materiais, da Remoção de Restos de Obras e da Cerca de Proteção.....	15
CAPÍTULO XV - Das Obrigações dos Condôminos	16
CAPÍTULO XVI - Das Obrigações dos Inquilinos, Executores de Obras,	16
Visitantes e Convidados	16
CAPÍTULO XVII - Das Restrições e Proibições Inerentes ao	17
Uso das Instalações do Complexo de Lazer	17
CAPÍTULO XVIII - Da Indisponibilidade das Unidades do Complexo de Lazer.....	17
CAPÍTULO XIX - Da Penalidades e Multas Administrativas	18
CAPÍTULO XX - Disposições Transitórias	18
CAPÍTULO XXI – Das Eleições	18



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Este Regimento Interno define conceitos, dispõe sobre o acesso, utilização das unidades e dependências integrantes do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas e estabelece condutas, normas e procedimentos de caráter geral e de observância obrigatória.

CAPÍTULO I - Conceituação – Definição do Condomínio.

As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem de forma complementar, à legislação federal, estadual e municipal vigentes e no seu fiel cumprimento facilitará a uma convivência harmônica entre seus moradores, visitantes e prestadores de serviços, enquanto permanecerem no âmbito do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas.

Seção II - Das partes do condomínio.

Art. 1º. - As normas da Convenção estabelecidas e aprovadas em Assembleia, os quais contemplam este Regimento Interno têm alcance restrito ao Condomínio, incluindo as cercas/muros de proteção , as portarias principal e de serviço, as vias de circulação internas, áreas verdes, as calçadas internas e externas, as casas, as redes de água e esgoto e de energia elétrica, o reservatório de água, poços artesianos, o complexo de lazer, as árvores ornamentais, a mata ciliar (reserva ecológica) e quaisquer outras benfeitorias existentes ou futuras.

Art. 2º. - Define-se como área de lazer o complexo composto pelas piscinas, quiosques, sanitários, grades e telas de proteção, churrasqueiras, casa de máquina, represa, jardins internos e externos, a mata ciliar e margem do córrego, reserva ecológica e também a academia funcional instalada ao lado da guarita de acesso a Etapa Pitangueiras.

Seção II - Das Pessoas.

Art. 3º. - Sujeitam-se às condições deste Regimento Interno todos os Condôminos, proprietários, locatários, trabalhadores, convidados, visitantes, empregados, familiares, e quaisquer outras pessoas que, por qualquer razão, devidamente autorizadas, tenham acesso ou estejam por qualquer período no interior do Condomínio.

Art. 4º. - Entende-se por Condômino o legítimo proprietário de cada unidade autônoma, detentor, em seu nome, de instrumento de propriedade tais como: cópia de escritura de compra e venda; certidão de matrícula; contrato de compra e venda; cessão de direitos formal de partilha; termo de inventariante; procuração pública com poderes em "causa própria"; carta de arrematação; carta de adjudicação ou outro instrumento juridicamente aceito.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

Art. 5º. - Equipara-se ao Condômino, para todos os efeitos legais o seu cônjuge, salvo se o regime de casamento dispor de forma diversa.

Art. 6º. - Consideram-se dependentes do Condômino todos familiares consanguíneos e por afinidade até o 4º grau, em linha reta ou colateral, ou seja: cônjuge, filhos(as), netos(as), bisnetos(as), pais, padrasto, madrasta, enteados(as), avós, bisavós, sogros(as), tios(as), sobrinhos(as), primos(as), cunhados(as), nora e genro (*rol exemplificativo*) e aqueles que vivam sob comprovada dependência econômica do Condômino.

Art. 7º. - A condição do Condômino e de dependente será comprovada por meio de documento oficial de identificação.

Art. 8º. - Entende-se por inquilino toda e qualquer pessoa autorizada a acessar, usar e usufruir de determinada e identificada unidade de casa, mediante retribuição pecuniária, em favor de seu proprietário.

Art. 9º. - Define-se como executor de obras e serviços os que por suas profissões, atividades, tarefas e contratos sejam autorizados a ingressar no Condomínio para executar serviços ou obras, em favor do Condomínio ou dos proprietários das unidades autônomas.

Art. 10º. - Conceitua-se como temporário os fiscais de órgãos e repartições públicas, os vendedores, entregadores de materiais, de alimentos, de correspondências e quaisquer outras pessoas autorizadas a acessar no Condomínio para cumprir atribuições do cargo exercido e executar tarefas de curta duração.

Art. 11º. - As demais pessoas, devidamente autorizadas, não contempladas nas normas antecedentes, são consideradas convidadas.

CAPÍTULO II - Do Uso do Solo

Art. 12º. - Os terrenos do Condomínio são destinados única e exclusivamente à habitação unifamiliar, não sendo permitido em nenhuma hipótese o uso para fins comerciais, agrícolas ou industriais e outros que possam de alguma forma, prejudicar o sossego da vizinhança, excetuando-se aqueles destinados na incorporação para as atividades comerciais.

Parágrafo Único: Fica permitida a venda de gêneros alimentícios caseiros e a representação comercial, como, por exemplo, de cosméticos e assemelhados, bem como serviços, desde que por Condôminos, não podendo ser comercializados por terceiros, exceto se contratado ou autorizado pela própria administração.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

CAPÍTULO III - Da Aprovação de Projetos e Realização de Obras

Art. 13º. - Toda e qualquer edificação a ser construída, ampliação e/ou reforma, deverá obedecer a Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como a Convenção Condominial.

Art. 14º. - Todas as plantas de construções relativas a modificações ou acréscimos, antes de serem iniciadas, deverão ser previamente apresentadas à administração para análise e a devida autorização em conformidade com as normas em vigor, devendo estas estarem chanceladas pelo órgão competente (CREA) e anotação do responsável técnico.

Art. 15º. - Aprovada a planta a administração reterá uma cópia e devolverá as demais devidamente certificadas.

Art. 16º. - Fica expressamente vedada a utilização de jardins, áreas verdes, ruas, sistemas de lazer ou quaisquer outras áreas comuns do Condomínio para edificações e/ou deposição de materiais e detritos, exceto o quintal onde poderá ser construído pergolados, espaços gourmet, pequenas piscinas, áreas de lazer e similares.

Art. 17º. - O lixo e restos de materiais de construção deverão ser acondicionados em caçambas apropriados no prazo de até 03 (três) dias úteis de sua produção, sob pena de multa pecuniária. Casos futuros deverão ser providenciados os containers de forma prévia, para evitar transtornos entre vizinhos, pois, não terão lotes para uso nos casos de reforma e construção.

Parágrafo Único: No caso de reincidência do disposto no caput deste artigo o condômino estará sujeito a multa em dobro.

Art. 18º. - Havendo motivo de força maior para a paralisação da obra tal fato deverá ser comunicado ao CONDOMÍNIO ou, posteriormente, à administração ficando o proprietário obrigado a:

- I. Remover restos de materiais e detritos;
- II. Restaurar o gramado na frente do lote, quando o mesmo existir;
- III. Agrupar convenientemente o material remanescente;
- IV. Obedecer ao horário de trabalho nas obras das 08h às 18h de segunda a sexta-feira, com exceção de Antenistas e Profissionais de Internet, que poderão trabalhar também aos sábados de 08h às 13h;
- V. Respeitar o horário para trânsito de caminhões de mudanças, de segunda a sexta-feira de 9h às 17h e sábado de 9h às 13h;
- VI. Respeitar o horário para trânsito de caminhão de material de construção ou mudanças, somente de um eixo (toco), sempre respeitando os horários do inciso V, ficando liberado o trânsito de caminhões trucado das 08h às 11h;
- VII. Não executar obras em feriados prolongados e/ou final de ano, conforme informes definidos e divulgados pela administração;



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

CAPÍTULO IV - O Condômino, seus Direitos, Deveres e Obrigações

Art. 19º. - CONSTITUEM DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

- I. O acesso às dependências de uso comum do Condomínio;
- II. O acesso às áreas de circulação interna e de lazer;
- III. Dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua finalidade;
- IV. Utilizar os serviços de portaria e de segurança do Condomínio, conforme o presente Regimento;
- V. Utilizar e fiscalizar os serviços de coleta de lixo, jardinagem e limpeza das áreas comuns de cada etapa realizadas pelo condomínio.
- VI. Denunciar, por escrito, à Administração do Condomínio, para as providências cabíveis, sobre qualquer irregularidade constatada, inclusive no que for pertinente à segurança, utilizando-se, para tanto, do livro de ocorrência à disposição dos Condôminos na Portaria;
- VII. Examinar, a qualquer tempo, os livros de registros e anotações contábeis do Condomínio e ser esclarecido pelos membros do Conselho ou pelo Síndico acerca dos documentos examinados;

Art. 20º. - O Condômino locatário não poderá ser votado para cargos de Direção e não poderá votar nas questões que envolvam investimentos financeiros para o Condomínio, e também terá restrição quanto ao acesso aos livros e arquivos da Administração, salvo se nomeado como procurador com o instrumento de procura nos termos da convenção.

Art. 21º. - SÃO DEVERES E OBRIGAÇÕES INALIENÁVEIS DOS CONDÔMINOS:

- I. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno;
- II. Informar à Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas;
- III. Manter a administração do Condomínio sempre informada dos moradores permanentes de cada unidade autônoma;
- IV. Acondicionar o lixo doméstico em sacos plásticos apropriados, de acordo com a sua seletividade, colocando-os nos locais e horários indicados pela Administração;
- V. Instalar lixeiras em frente a unidade, para facilitar a coleta do lixo.
- VI. Efetuar, na data estabelecida pela Administração, o pagamento do valor correspondente ao rateio de despesas relativas à manutenção do Condomínio e as determinadas em Assembleia Geral;
- VII. Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste Regimento Interno e da Convenção;
- VIII. Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões das Assembleias e da Administração do Condomínio;
- IX. Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, coleta



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- de lixo, distribuição de correspondências internas, exigindo-lhes idêntico tratamento;
- X. Responsabilizar-se por danos físicos que causarem ao patrimônio do Condomínio, arcando com os custos de recuperação, reposição dos bens segurados ou não, além daqueles estabelecidos em lei, especificamente nas seguintes circunstâncias:
- a) Terá responsabilidade integral:
1. Por atitudes de irresponsabilidade ou inconsequência dos filhos menores de idade e empregados permanentes ou que vivam em sua unidade autônoma;
 2. Por qualquer pessoa cuja liberação de entrada seja feita sem reservas pelo Morador/Condômino.
- b) Será corresponsável ou responsável solidário por:
1. Acidentes, danos, atitudes irresponsáveis ou inconsequentes de filhos, empregados, visitantes e convidados;
 2. Acidentes, danos e inabilidade no exercício do ofício, provocados por prestadores de serviço contratados pelo Condômino/Morador.

Art. 22º. - FICA PROIBIDO DENTRO DO CONDOMÍNIO:

- I. Ceder ou locar as unidades autônomas para atividades ruidosas, ou instalar ou manter depósitos de qualquer objeto capaz de produzir danos materiais, físicos ou morais ao Condomínio ou a qualquer dos moradores;
- II. Instalar aparelhos ou utilizar substâncias que possam, de alguma forma trazer prejuízo aos princípios básicos da boa convivência entre os moradores;
- III. Produtos químicos, explosivos e etc. Equipamentos para ensacar drogas, produzir munições e etc.
- IV. Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, a unidade residencial autônoma para fins comerciais e industriais, exceto o disposto no Parágrafo Único do Art. 12;
- V. Praticar atos de violência, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome do Condomínio;
- VI. Manter ou guardar substâncias químicas, inflamáveis, radioativas, ou outras substâncias perigosas à saúde dos moradores e à segurança do Condomínio;
- VII. Manter em sua unidade entulho ou restos de construção de forma que comprometa a fachada das casas e ao conjunto harmonioso proposto ao Condomínio e o acesso a outras unidades vizinhas;
- VIII. Lançar entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário, sendo que a fiscalização



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- advertirá o infrator por documento, em 24 horas e, em seguida, mandará retirar, por caminhão próprio ou contratado, cujo custo será cobrado executivamente do infrator, acrescido de multa pecuniária;
- IX. Manifestar-se em movimentos político partidários, sindicais, classista.
- X. Fazer ou levantar muros de alvenarias nas divisas de cada unidade autônoma, podendo realizar-se na forma estabelecida na convenção em seu Art. 2º, Parágrafo Terceiro ou assemelhada.
- XI. Permitir a entrada do executor de obras já advertido, que reincidir nas proibições contidas neste Regimento.
- XII. Uso e manuseio de fogos de artifícios ou semelhante, exceto nas datas de natal e réveillon;
- XIII. O Condômino que praticar quaisquer das ações elencadas acima estará sujeito ao pagamento de multa pecuniária, respeitando-se o contraditório e ampla defesa. Em caso de reincidência ao condômino haverá aplicação da multa em dobro.

CAPÍTULO V - Do Uso e Gozo da Unidade Autônoma e Regras de Convivência entre Moradores.

Art. 23º. - Observados os limites, deveres e proibições contidos na Convenção do Condomínio, confere a todo e qualquer Condômino plenos e ilimitados direitos de uso e gozo sobre os limites físicos do seu lote de terreno e casa construído.

§ 1º. Em nenhuma hipótese, será permitido a qualquer Condômino montar e instalar barracas e outros apetrechos, destinados, ou não à proteção e dormitórios de seus dependentes, inquilinos, visitantes temporários, convidados sob sua responsabilidade ou para uso próprio.

§ 2º. A inobservância do disposto no parágrafo 1º, autoriza a administração, ou quem lhe ocupe o lugar, a providenciar a demolição, retirada ou remoção do que estiver instalado, inclusive, se for o caso, até mesmo com o auxílio de força policial. Faltou estipular multa pelo descumprimento. É coerente estabelecer multa, ainda que correlata a outra inobservância às regras.

Art. 24º. - OS MORADORES DO CONDOMÍNIO, NO OBJETIVO DO BEM VIVER, SE OBRIGAM:

I. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno; Respeitar a norma interna de silêncio no período compreendido entre 22h as 7h horas, sem prejuízo da observância das normas legais, e, quando houver festividades procurar manter o volume do som baixo, de forma a não incomodar, conforme nível de decibéis estipulados pela convenção, voltado para dentro da residência, exceto nas datas de natal de réveillon;

II. Guardar o decoro nas relações pessoais e no uso dos objetos e partes comuns do Condomínio;



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- III. Cooperar de forma efetiva, para a harmonia e perfeita convivência comunitária;
- IV. Impedir a prática de atividades ou acesso de pessoas ou objetos que possam prejudicar a segurança e tranquilidade dos moradores;
- V. Impedir que pessoas que estejam sob sua responsabilidade pratiquem atividades que venham a danificar as instalações do Condomínio ou comprometer o seu plano urbanístico;
- VI. Comunicar à administração a ausência prolongada dos moradores da unidade autônoma, de forma a permitir que a segurança dê maior atenção àquela unidade, inclusive impedindo o acesso de terceiros no local;
- VII. O Condômino que deixar de cumprir quaisquer dos incisos elencados acima estará sujeito ao pagamento de multa pecuniária, respeitando-se o contraditório e ampla defesa. Em caso de reincidência haverá aplicação da multa em dobro.

CAPÍTULO VI - Das Áreas Comuns, Portarias e Vias de Acesso

Art. 25º. - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo ou destinadas a obras futuras do próprio Condomínio, obedecendo regras próprias de conduta.

Parágrafo Único - A deterioração ou destruição das áreas de uso comum, jardins e preservação ambiental do Condomínio, sujeitará o responsável às despesas relativas ao reparo do estrago causado, além de multa pecuniária;

Art. 26º. - PORTARIA PRINCIPAL:

- I. A edificação da Portaria Principal, com localização definida em caráter definitivo compõe-se de patrimônio comum do Condomínio.
- II. Todos os Condôminos terão livre acesso às suas dependências, devendo concorrer para o seu bom funcionamento, manutenção e equilíbrio no relacionamento entre as pessoas;
- III. Todos os moradores, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria Principal em qualquer horário e dia da semana;
- IV. Caberá a cada Condômino identificar-se junto a segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes, etc.) bem como eventuais controles de passagem pelas Portarias, especialmente quando tratar-se de menores de idade;
- V. A forma da identificação será fornecida pela portaria, e alteradas sempre que solicitadas pelos moradores ou ainda quando recomendada pela equipe de segurança, após aprovação pela administração;
- VI. Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras definidas pela Administração, com aprovação prévia de Assembleia Geral.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- VII. Em nenhuma hipótese será admitido o acesso no interior do Condomínio de pessoa desprovida da competente autorização de acesso, na qual constará os dados pessoais, que serão confirmados pelo segurança através da apresentação do documento oficial de identificação, e tempo de permanência, ainda que porte a chave da unidade cedida.
- VIII. Só será permitida a entrada no Condomínio de convidados/e ou inquilinos permanentes ou temporários, os portadores de autorização padronizada pelo Condomínio e devidamente preenchida pelo Proprietário da unidade correspondente.

CAPÍTULO VII - Da Identificação das Pessoas

Art. 27º. - As pessoas definidas na seção II do Capítulo I, deste Regimento Interno, acessarão ao Condomínio mediante identificação.

Parágrafo Único - Proceder-se-á a identificação de que se trata este artigo, na forma seguinte:

- I. Do Condômino pelo confronto de sua cédula de identidade com a relação dos nomes dos proprietários existente na Portaria, sendo admitida a identificação visual pelo vigia.
- II. Dos dependentes por meio de exibição de documento de identificação oficial, ou, igualmente, pela identificação visual.
- III. Do inquilino mediante a exibição de cópia de contrato de locação, ou de declaração na qual contenha a assinatura do proprietário. Em qualquer hipótese, deverá constar do documento a ser entregue ao porteiro a identificação do inquilino, o tempo de permanência e o número de acompanhantes, igualmente identificados.
- IV. Do temporário por meio de registro em livro existente na Portaria, devendo ser anotado o nome, a hora de entrada e saída e a tarefa a ser cumprida.
- V. Do Executor de obras e serviços mediante entrega prévia ao Síndico ou ao zelador de relação na qual conste o nome, identidade, profissão e endereço de todos os envolvidos com a obra ou serviço e a estimativa do tempo de duração dos trabalhos, devendo estes portarem crachá para fins de identificação.

Art. 28º. - AS PORTARIAS DE SERVIÇOS:

- I. Destinam-se preferencialmente ao acesso de veículos de cargas, tais como caminhões, carretas, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine às unidades do Condomínio. Contudo para ali acessar os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:
 - a. Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria, segundo as normas estabelecidas para esse fim, além

Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000
fone: 64 3453-0644



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

da confirmação do local da entrega das mercadorias a que se destina.

- b. Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Condomínio por tempo superior ao estritamente suficiente para a carga e descarga;
- c. O horário de passagem dos veículos de carga/descarga seguirá o disposto no Art. 18, incisos V e VI, não sendo permitido o pernoite.

Art. 29º. - DO USO DA VIA PÚBLICA DE ACESSO

- I. Na via pública de acesso ao Condomínio, os moradores deverão observar as seguintes recomendações:
 - a. Não jogar lixo, restos de alimentos ou quaisquer outros detritos no gramado ou sobre a vegetação que margeia todo o seu percurso;
 - b. Não arrancar plantas, mudas, colher flores ou depredar de qualquer forma a natureza bem como as áreas de reflorestamento ambiental existentes;
 - c. Não bloquear ou obstruir as vias públicas, ainda que momentanea ou eventualmente, bem como estacionar veículos e circular irregularmente em desconformidade com a sinalização. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas à administração e realizadas pela mesma;
 - d. Não plantar árvores de grande porte embaixo da rede de energia elétrica;
 - e. Comunicar imediatamente ao responsável pela Administração do Condomínio quaisquer irregularidades nas vias de acesso, para que os problemas não perdurem ou prolongue suas soluções.

CAPÍTULO VIII - Do Uso das Áreas Comuns e Criação de Animais

Art. 30º. - Compreendem-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo, de preservação, de esportes, ou quaisquer outras comunitárias ou que se destinem a obras futuras do próprio Condomínio, desde que obedecidas as regras de conduta de cada local.

Art. 31º. - DA PUBLICIDADE NO CONDOMÍNIO

- I. É proibida a colocação de faixas, a distribuição no Condomínio de materiais de propaganda e publicidade, bem como, a panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal;
- II. Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário, encaminhados exclusivamente pelas concessionárias ou Órgãos Públicos;
- III. Será permitida a publicação pela Administração quando for assunto de interesse dos Condôminos.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

Art. 32º. - DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS:

- I. Somente será permitido a criação de animais dóceis e domésticos de pequeno porte. A criação e circulação de animais de grande porte é proibido;
- II. A circulação dos animais só poderá acontecer quando conduzido pelo responsável, através de uma guia apropriada;
- III. Fica proibida a criação de animais e pássaros em cativeiro salvo se autorizado por entidades legais e órgãos competentes;
- IV. É vedada a entrada de animais domésticos nas áreas do clube;
- V. O proprietário deve declarar por escrito à administração os animais que são de sua propriedade, descrevendo a raça, tamanho e características.
- VI. O proprietário deve providenciar o imediato recolhimento das fezes lançadas por seu animal.
- VII. A portaria deverá verificar a entrada e saída de animais que estejam de posse de visitantes, garantido que estes não sejam deixados e/ou abandonados no condomínio.

CAPÍTULO IX - Do Funcionamento e Uso do Complexo de Lazer

Art. 33º. - Compete ao Síndico, e na ausência deste os membros do Conselho Administrativo do Condomínio, determinar horário de funcionamento da unidade de lazer, observando-se, no que toca o uso e gozo das instalações, as permissões e proibições contidas neste Regimento.

§ 1º. Nos dias reservados a limpeza, somente os funcionários e pessoas envolvidas com os trabalhos de manutenção, conservação e asseio serão admitidas no complexo de lazer.

§ 2º. O acesso nos locais destinados exclusivamente a manutenção como depósitos, casa de máquina das piscinas, entre outros, é privativo ao Síndico, ao zelador ou a pessoas autorizadas.

Art. 34º. - Estando em funcionamento o complexo de lazer, para uso de Condômino, convidados, ou de seus dependentes, observados o horário, dia de funcionamento, e as demais disposições contidas na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno. Faculta-se ao inquilino, visitante ou convidado o direito de usufruir das dependências do complexo de lazer.

Art. 35º. - Para acessar e usufruir da área de lazer o locatário de temporada, visitante ou convidado do condomínio deverá, obrigatoriamente, recolher o valor de R\$ 10,00 (dez reais), por dia, por pessoa, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Parágrafo Único: O valor supra descrito será deliberado anualmente pela Assembleia Geral, ficando isentos do pagamento crianças de até 12 (doze) anos e idosos nos termos da lei (com 65 anos ou mais).

Art. 36º. - O condômino e seus dependentes relacionados no art. 6º não precisam recolher o valor descrito no caput do Art. 35 para o acesso à área de lazer, desde que devidamente cadastrados na administração do condomínio ou em sistema de portaria. Todos demais deverão recolher o valor descrito, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.

§ 1º. Responde o Condômino responsável pela locação, pela autorização de visita, pelos danos causados por seus inquilinos, visitantes ou convidados.

§ 2º. Responde ainda o Condômino pelos danos causados por seus dependentes e demais pessoas sob sua responsabilidade.

§ 3º. Aos funcionários do Condomínio, executores de obras, serviços e temporários é expressamente vedado usufruir das coisas e utilidades integrantes do complexo de lazer, salvo se autorizado por escrito pela administração.

Art. 37º. - O acesso com ALIMENTOS só será permitido para os casos de utilização das churrasqueiras, mediante prévia reserva e comunicação na administração;

Art. 38º. - O acesso com BEBIDAS não será permitido através de caixas, sacolas e bolsas térmicas, ou similares, podendo a pessoa apenas adentrar com a bebida em volume individual que esteja portando e/ou ingerindo no momento do acesso ao parque aquático;

§ 1º. Fica ressalvado que as pessoas com necessidade de consumo de alimentos e bebidas especiais em função de dietas, tratamento ou recomendações médicas, poderão livremente adentrar com tais, devendo estarem acomodados em recipientes adequados e pequenos.

Art. 39º. - Deverá haver no mínimo 02 (dois) bebedouros de água potável, na área de lazer visando viabilizar a permanência das pessoas no parque aquático e cumprimento da legislação vigente.

Art. 40º. - Os contratos de locação do Bar/Restaurante deverão contemplar descontos e promoções permanentes aos proprietários.

Art. 41º. - A área *gourmet* (churrasqueiras) da área de lazer do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, ficarão à disposição do proprietário a partir das 09:00h até o fechamento da área de lazer;

§ 1º. O proprietário, que reservar, deverá ocupar o espaço *gourmet* até às 11:30h caso não ocupe, o espaço será cedido a outro proprietário que solicitar;

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

- § 2º. Somente proprietários poderão reservar o espaço gourmet (churrasqueiras), e sendo apenas 01 (uma) por unidade;
- § 3º. As reservas devem ser feitas presencialmente, através do proprietário e/ou dependente direto (esposo) (a) e filhos;
- § 4º. Fica liberado ao proprietário ocupante do espaço gourmet, transportar em ATÉ 02 (DUAS) caixas térmicas de até 32 litros com ou sem alça, contendo 48 (quarenta e oito) latas de cerveja, 04 (quatro) garrafas pet de refrigerante e/ou suco;
- § 5º. Na entrada, as caixas receberão um lacre, o qual não poderá ser removido, durante a permanência na área gourmet, não podendo ser reabastecida em hipótese alguma.

CAPÍTULO X - Do Uso do Espaço Flamboyant

Art. 42º. - O Espaço Flamboyant do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, ficarão à disposição dos proprietários a partir das 09h até às 23h, respeitando a convenção, este regimento interno e a legislação vigente;

§ 1º. O proprietário que reservar o espaço deverá entregá-lo limpo.

§ 2º. Somente proprietários poderão reservar o espaço, 01 (uma) vez no mês, conforme disponibilidade de agenda da administração;

§ 3º. As reservas devem ser feitas presencialmente, através do proprietário e/ou dependente direto (esposo) (a) e filhos).

CAPÍTULO XI - Das Responsabilidades pelo Uso das Piscinas e Demais Benfeitorias Existentes no Condomínio e no Complexo de Lazer

Art. 43º. - Exclui-se qualquer responsabilidade do Condomínio, direta ou indiretamente, pela ocorrência decorrente de uso indevido das unidades integrantes do Condomínio, do uso das áreas comuns e do complexo de lazer, salvo quando a ocorrência ter sido provocada por ação da administração.

Art. 44º. - Compete exclusivamente às pessoas definidas na Seção II do Capítulo I, deste Regimento, com exclusão de qualquer outra, especialmente do Condomínio, zelar pela integridade, segurança e conforto daqueles sob sua guarda e responsabilidade.

Art. 45º. - A responsabilidade do Condomínio está restrita, unicamente, ao vínculo casual entre o acidente e sua causa, jamais em razão de imprudência, imperícia e negligéncia do usuário ou de seus responsáveis legais.

Parágrafo Único - É proibido, o acesso de menores desacompanhados dos responsáveis.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

CAPÍTULO XII - Do Número de Inquilinos, Convidados e Visitantes

Art. 46º. - Excetuados o Condômino e seus dependentes, somente será permitido a cada proprietário observadas as prescrições deste Regimento Interno, autorizar o ingresso de no máximo 10 (dez) pessoas, independentemente se adultos ou crianças, ou a capacidade de acomodação das unidades cuja posse e propriedade detenha, qualquer que seja a designação, conceituação ou definição que lhes atribua.

Art. 47º. - É expressamente vedado ao inquilino, executor de obras, temporário, visitante e convidado autorizar o ingresso de outras pessoas no interior do Condomínio.

§ 1º. A inobservância no disposto neste artigo acarretará na formulação verbal do pedido de retirada;

§ 2º. No caso dos fiscais dos órgãos e repartições públicas, admitir-se-á o acesso de acompanhante, se necessário à consecução do trabalho de fiscalização;

§ 3º. Os casos de força maior ou de imperiosa necessidade de acesso, devidamente comprovados, serão decididos pelo Síndico, Membros do Conselho Administrativo, qualquer Condômino, zelador ou, excepcionalmente, pelo porteiro de serviço.

CAPÍTULO XIII - Dos Efeitos da Locação, e da Visita e do Convite

Art. 48º. - O contrato de locação firmado pelo proprietário de unidade autônoma, bem como as autorizações de visita não geram em favor do locatário, visitante ou convidado, quaisquer direitos em face do Condomínio.

Art. 49º. - Ao locatário, visitante ou convidado permite-se apenas usufruir da unidade locada, visitada ou cedida, ressalvando o uso das coisas e utilidades do complexo de lazer na forma das disposições contidas neste Regimento

CAPÍTULO XIV - Da Carga e Descarga de Materiais, da Remoção de Restos de Obras e da Cerca de Proteção

Art. 50º. - Admitir-se-á o acesso de veículos de carga no interior do Condomínio desde que o peso transportado, incluindo o do veículo, não ultrapasse o peso admitido pela administração. O entulho e restos de obras produzidos deverão ser transportados para o exterior do Condomínio e removidos para o lixo público, sob total e exclusiva responsabilidade do condômino que lhes deu causa.

Parágrafo Único - É vedado ainda, lançar sobre calçadas internas, materiais de construção de modo a impedir a circulação normal das pessoas, ressalvados os casos autorizados pela administração.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

CAPÍTULO XV - Das Obrigações dos Condôminos

Art. 51º. - Além das obrigações contidas na Convenção compete a cada Condômino cumprir por si, seus dependentes, inquilinos, executores de obras e serviços, visitantes e convidados sob sua responsabilidade as disposições deste Regimento. É de sua competência ainda:

- I. Admoestar, se necessário, seus dependentes, inquilinos, visitantes e convidados e qualquer outra pessoa, pela prática excessiva de velocidade, uso indevido do complexo de lazer e de uso de aparelho de som no interior do Condomínio, observados os apelos legais do Código Civil Art. 554 da Seção V - que dispõe sobre os Direitos de Vizinhança.
- II. Não permitir a condução de veículo automotor, por pessoa inabilitada, no interior do Condomínio, devendo ser observada a velocidade máxima de 30 km/h;
- III. Comunicar ao Síndico, as irregularidades e abusos cometidos e, sendo possível, identificar o infrator, bem como formalizar no livro de ocorrências, nos casos de ausência do Síndico;
- IV. Instruir todas e quaisquer pessoas sob sua responsabilidade sobre a adequada forma de uso da unidade cedida e do complexo de lazer;
- V. Fornecer aos seus executores de obras e serviços, visitantes e convidados a necessária autorização do ingresso no Condomínio, inclusive as identificações por crachá, aprovados pela administração;
- VI. Auxiliar e cooperar com o Síndico na manutenção da boa ordem interna;
- VII. Manter os veículos de sua propriedade e de seus visitantes e convidados estacionados em sua unidade, ou em seu respectivo lote de terreno ou em local que não cause transtornos, desde que autorizado pela administração.
- VIII. Limitar o acesso de veículos dos seus visitantes, convidados e demais pessoas sob sua responsabilidade ao máximo de 03 (três) por unidades, ou até à efetiva capacidade de acomodação no seu respectivo lote, desde que autorizado pela administração.

CAPÍTULO XVI - Das Obrigações dos Inquilinos, Executores de Obras, Visitantes e Convidados

Art. 52º. - Seguir as regras da administração sobre a forma de acesso e uso nas dependências e instalações do Condomínio, especialmente no que se refere a:

- I. Apresentação e depósito da competente autorização de acesso no Condomínio;
- II. Identificação por ocasião do ingresso inicial e sempre que solicitado pelo Serviço de Portaria;
- III. Observar a velocidade máxima de 30 km/h no interior do Condomínio;
- IV. Não provocar ruído e som alto no Condomínio;



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- V. Usar na forma permitida, as utilidades e benfeitorias contidas na unidade de lazer, observando sempre as proibições contidas neste Regimento, os avisos e sinais visuais existentes no local;
- VI. No caso dos executores de obras e serviços, manter os seus veículos estacionados na parte interior da unidade autônoma e na impossibilidade disso, estacionar na parte externa do Condomínio;

CAPÍTULO XVII - Das Restrições e Proibições Inerentes ao Uso das Instalações do Complexo de Lazer

Art. 53º. - No espaço compreendido pelo quiosque, sanitários de uso coletivo e parque aquático é expressamente proibido:

- I. Usar, além dos limites do quiosque e das churrasqueiras, pratos, copos e quaisquer que sejam, facas, instrumentos perfuro-cortantes, garrafas, além de servir refeições, lanches e consumir alimentos em geral, independentemente de sua finalidade, qualidade, conteúdo e procedência;
- II. Fumar qualquer espécie ou tipo de cigarro, incluindo narguilé e cigarros eletrônicos, bem como utilizar-se de qualquer instrumento destinado à prática do tabagismo, no interior das piscinas;
- III. Acessar nas piscinas com o corpo untado de bronzeadores ou protetores solares solúveis em contato com a água;
- IV. Acessar nas piscinas com trajes inadequados como cuecas e bermudas;
- V. Beber e/ou comer nas bordas e interior das piscinas;

CAPÍTULO XVIII - Da Indisponibilidade das Unidades do Complexo de Lazer

Art. 54º. - É vedado a administração do condomínio Residencial Village Thermas das Caldas ou a quem lhe ocupe o lugar ceder, emprestar ou alugar as unidades integrantes do complexo de lazer, independentemente da condição do interessado perante o Condomínio.

§ 1º. As unidades componentes do complexo de lazer são de uso exclusivo dos Condôminos, admitidas as ressalvas contidas neste Regimento.

§ 2º. Faculta-se ao Condômino, o direito de reserva, para fins privados, 01(uma) churrasqueira por dia, desde que essa utilização e o número de pessoas sob sua responsabilidade não impeça o uso das benfeitorias restantes pelos demais Condôminos.

§ 3º. Na hipótese do parágrafo segundo, observar-se-á sempre a ordem de reserva, cabendo ao usuário devolver as unidades usadas em perfeito estado de asseio e conservação.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

CAPÍTULO XIX - Da Penalidades e Multas Administrativas

Art. 55º. - As penalidades previstas neste regulamento são:

- I. Advertência escrita e multa pecuniária.
 - a) A advertência por escrito é privativa do Síndico por meio de carta dirigida ao infrator.
 - b) A pena de multa será sempre aplicada pelo Síndico ouvido o Conselho administrativo.
- II. Multas
 - a) As multas por infrações deste Regulamento Interno serão calculadas e aplicadas em conformidade com Art. 46 da Convenção.
 - b) 30% (trinta por cento) do salário mínimo vigente no momento da infração, inserido juntamente com o boleto da Taxa de Condomínio, cobrado em dobro em caso de reincidência.

CAPÍTULO XX - Disposições Transitórias

Art. 56º. - As cercas vivas divisórias entre unidades não poderão ultrapassar 1,80mts (um metro e oitenta centímetros) de altura, podendo-se edificar grades ou assemelhados, vedada a edificação de muros de alvenaria que ultrapassem a altura de 01m (um metro).

Parágrafo Único - O Condomínio providenciará a adequação das cercas vivas e edificações existentes que ultrapassarem a altura máxima fixada neste artigo.

Art. 57º. - Para todos os efeitos de direito este Regimento Interno entra em vigor a partir da data da aprovação em Assembléia Geral de Condôminos, revogando completamente as disposições estabelecidas nos Regimentos anteriores.

CAPÍTULO XXI – Das Eleições

Art. 58º. - O processo eleitoral seguirá as regras contidas na Convenção e neste regimento interno, e, em caso de conflito prevalecerá à regra mais recente e específica, seguindo os princípios norteadores do direito eleitoral e cível brasileiro.

- a) Cada candidato ao cargo de Síndico poderá indicar um fiscal para conferir documentos, tais como procurações, juntamente com o presidente da mesa, e um fiscal para acompanhar a apuração dos votos.

Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000
fone: 64 3453-0644



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- b) Cada candidato ao cargo de Síndico terá até 10 (dez) minutos para fazer sua apresentação, bem como de suas propostas aos condôminos presentes em Assembleia. Aos candidatos para Conselho o tempo será de até 02 (dois) minutos.
- c) As impugnações de candidaturas devem ser apresentadas ao presidente da mesa após as apresentações dos candidatos e antes do inicio da votação para os Cargos eletivos, sob pena de preclusão.
- d) O impugnante terá até 05 (cinco) minutos, por candidato impugnado, para apresentar à Assembleia as razões da(s) impugnação(ões). O candidato impugnado terá até 05 (cinco) minutos para apresentação de sua defesa para a Assembleia. O impugnante terá até 02 (dois) minutos para réplica e o impugnado o mesmo tempo para tréplica.
- e) A Assembleia julgará as impugnações, sendo computado para tanto, os votos por procuração, inclusive, do próprio impugnado, e, em caso de empate o Presidente da Mesa exercerá o voto de minerva.

Caldas Novas, 05 de Janeiro de 2019

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
por seu síndico CLAUDIO TAVARES CARVALHO

Processo Distribuído

1. A movimentação: (Processo Distribuído - Caldas Novas - 3^a Vara Cível (Normal) - Distribuído para: Vinícius de Castro Borges) do dia 06/02/2025 19:22:29 não possui "Arquivos".

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos) do dia 06/02/2025 19:22:29 não possui "Arquivos".

Atenção Arquivo Com Problema: [ia_berna_analisepartes_tjgo.html](#)

1. Não foi possível abrir arquivo 1 da Movimentação 4.
Verifique o arquivo no processo, pois o mesmo pode estar corrompido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS
3º Vara Cível

DECISÃO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Autor: Sebastiao Antonio Do Nascimento

Réu: Ana Leda Tomaz Batista Da Silva

Obs.: A presente decisão serve como instrumento de citação/intimação, mandado, ofício nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

A parte autora requereu a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

Todavia, mediante análise dos autos, verifica-se que não trouxe aos autos prova idônea que ateste sua condição, em tese, de hipossuficiente, conforme preceitua o art. 5º, LXXIV, da CF c/c art. 98 do CPC e os requisitos previstos na Lei nº 1.060/50.

Embora a lei preveja presunção de veracidade relativa em favor de quem requeira a justiça gratuita (art. 99, §3º, do CPC), a Carta Magna Constitucional, no art. 5º LXXIV se sobrepõe a essa redação, exigindo que se comprove a insuficiência de recursos para arcar com os custos de um processo judicial.

Nesse sentido, é o entendimento da Súmula 25 do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que dispõe: "Faz jus à gratuidade da justiça a pessoa, natural ou jurídica, que comprovar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais".

Desse modo, **intime-se** a parte autora para, no prazo de 15 (quinze) dias, **comprovar a alegada hipossuficiência**, devendo juntar, exemplificadamente, a cópia integral e legível da CTPS, as 3 (três) últimas declarações de imposto de renda ou a sua isenção, extratos bancários dos 3 (três) últimos meses, declaração de hipossuficiência, sem prejuízo de outros, sob pena de indeferimento do pedido.

No caso de pessoa jurídica, sem prejuízo de outros documentos, deverá ser obrigatoriamente juntados/informados, sob pena de indeferimento da gratuidade por omissão intencional de informações relevantes de sua capacidade econômica:

- a) prova de seu regime tributário (simples, lucro real, lucro presumido, lucro arbitrado ou isento/imune);



- b)** prova de faturamento bruto total, no mínimo, dos 6 (seis) meses anteriores a esta decisão (ex:DASN; PGDAS; DEFIS; Declaração assinada pelo(s) RLA(s)/Procurador(es) ou pelo contador da empresa; ou outro similar);
- c)** a última declaração de imposto de renda ou a prova de ser dela isento;
- d)** os extratos bancários de todas suas contas bancárias e aplicações financeiras, no mínimo, dos 3 (três) meses anteriores a esta decisão;
- e)** informação, sem necessidade de ser de próprio punho, se é ou não proprietário de bens imóveis e, em caso positivo, listar, de modo simplificado, quais são e onde estão localizados os referidos bens, seguida da indicação dos respectivos valores venais atuais (podendo ser por estimativa, desde que seria);
- f)** informação, sem necessidade de ser de próprio punho, se é ou não proprietário de veículos automotores terrestres, embarcações ou aeronaves e, em caso positivo, listar, de modo simplificado, quais são e onde estão localizados os referidos bens, seguida da indicação dos respectivos valores venais atuais (podendo ser por estimativa, desde que seria).

Caso algum desses documentos já tenha sido juntado, basta a indicação do nome do arquivo e do número na movimentação em que pode ser encontrado, evitando-se a duplicidade documental.

Faculto o parcelamento do valor das referidas custas em até 06 (seis) parcelas, em cumprimento ao artigo 38-B da Lei n.^º 19.931 de 2017 que alterou a Lei n.^º 14.376/2002 (dispõe sobre o Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás), a serem pagas no decorrer da tramitação processual, nos termos do §6º do artigo 98 do Código de Processo Civil, o que deverá ser observado e certificado pela serventia.

Em caso de uso dessa faculdade, **deverá** o(a) pretendente manifestar dos autos informando.

Após, com as disponibilizações das guias, deverá efetuar e comprovar nos autos o pagamento da primeira parcela, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de preclusão do benefício.

Transcorrido o prazo concedido acima, sem o pagamento da primeira parcela, **certifique-se** a escrivania, após conclusos os autos para deliberação.

Ademais, ao analisar os documentos que acompanham a peça inicial, verifica-se que a procuraçāo não está assinada.

Assim, **intime-se** a parte autora para que, no mesmo prazo acima concedido, junte aos autos a procuraçāo devidamente assinada, bem como esclareça os motivos pelos quais as ações localizadas pelo sistema BERNA (mov. 04) se diferem e/ou requeira o que reputar devido.

Ainda, no mesmo prazo concedido, **intime(m)-se** a(s) parte(s) autora(s) para emendar a petição inicial, devendo o(a) advogado(a) declarar a autenticidade dos documentos anexados, sob pena de indeferimento, nos termos dos artigos 321, parágrafo único, e 425, inciso IV, todos do Código de Processo Civil.

Deliberação e instruções para a Serventia:

- 1) Ao receber os autos, proceda à conferência da documentação juntada e **atente-se** para que os

autos sejam devidamente devolvidos no classificador adequado, verificando se existe pedido liminar pendente de análise;

2) **Certifique** nos autos eventuais pendências processuais, informando de imediato à conclusão caso haja necessidade de nova análise ou providência judicial;

3) Em caso de cumprimento de prazos ou determinações anteriores, adote as medidas necessárias, sempre observando os prazos legais e regimentais.

Cumpra-se. Intime-se.

Caldas Novas, datado pelo sistema.

VINÍCIUS DE CASTRO BORGES

Juiz de Direito

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento (Referente à Mov. Decisão -> Determinação -> Emenda à Inicial (CNJ:15085) -)) do dia 07/02/2025 13:24:07 não possui "Arquivos".

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

SEBASTIÃO ANTONIO DO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, por meio de seu advogado abaixo assinado, vem, a presença de Vossa Excelência, em atenção a intimação constante no Evento de nº 05, informar que a presente ação não contém pedido de isenção de custas, foi apenas um erro no cadastro do processo, já corrigido, apresentando em anexo a guia de custas iniciais e o comprovante de pagamento.

Apresenta-se também em anexo a declaração de autenticidade dos documentos e a procuração devidamente assinada.

Na oportunidade, adita a inicial, em razão de fatos novos, que só foram percebidos em meados de janeiro de 2025, e que demonstram total falta de controle, capacidade gerencial e transparência.

Os documentos que ora junta aos autos (RAI, DEMONSTRATIVO DE DESPESA E RECEITAS e EXTRATOS BANCÁRIOS), reforça a urgência do afastamento da atual administração e do corpo deliberativo do condomínio (Conselho Fiscal e Administrativo), onde fica claro desvio de recurso financeiros do Condomínio Village, num montante de aproximadamente R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais), ocorrido nos meses de novembro e dezembro de 2024 e janeiro de 2025.

ADITAMENTO DOS FATOS

Conforme anexo prints de mensagens postadas por condôminos nos grupos internos de whatsapp, manifestando suas indignações com o fato e a forma praticada contra o condomínio, demonstra claramente a total desídia da síndica e do corpo consultivo (Conselho Fiscal e Administrativo).

No demonstrativo referente ao mês de **novembro/2024**, pg. 26, apresentado pela contabilidade, na **conta contábil 4.22.01 – valores em averiguação**, podemos constatar **15 (quinze) transações realizadas via pix** no montante de R\$45.889,99 (quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e nove reais e noventa e nove centavos), sendo autorizado através de **2 (duas) senhas de autenticação**, onde, uma é da síndica e a outra de confirmação, do presidente do Conselho Administrativo, senhor VILMAR AVELINO DA SILVA, CPF 196.837.821-91, o qual assina em conjunto e responde solidariamente.

Ainda no mês de novembro/2024, constata-se um erro no pagamento (pg. 20) na **conta contábil 1.10.23 – reembolsos**, o valor de R\$1.671,42 (um mil, seiscentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos) pagos ao ex-funcionário Geraldo Martins, na data de 01/11/2024, estando o referido pagamento comprovado na pg. 22.

No demonstrativo referente ao mês de **dezembro/2024**, pg. 26, apresentado pela contabilidade, na **conta contábil 4.22.01 – valores em averiguação**, podemos constatar **24 (vinte e quatro) transações realizadas via pix** no montante de R\$100.781,33 (cem mil, setecentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos), sendo autorizado através de **2 (duas) senhas de autenticação**, onde, uma é da síndica e a outra de confirmação, do presidente do Conselho Administrativo, no qual assina em conjunto e responde solidariamente.

No mês de dezembro/2024, também, foi constatado outro erro de pagamento ao funcionário Adão Holanda e Silva Neto, no dia 02/12/2024, pg. 20 e seu

reembolso na pg. 19, no valor de R\$2.600,48 (dois mil, seiscentos reais e quarenta e oito centavos).

O restante dos valores que perfazem o montante mencionado acima estará no balancete de demonstrativo de receitas e despesas referente ao mês de janeiro/2025, que poderão ser posteriormente anexados aos autos assim que forem disponibilizados pela contabilidade.

Diante do exposto, nota-se a **imprudência e a falta de zelo** com o patrimônio de outrem, ficando claro, a realização de pagamentos sem a devida conferência de ambos os responsáveis.

A simples verificação dos extratos bancários como forma de controle, poderia ter evitado que o dano alcançasse o valor aproximado de R\$172.000,00. Tal atitude demonstra a disfunção administrativa da síndica e do corpo deliberativo (Conselho Fiscal e Administrativo).

Importante ressaltar que a documentação necessária a comprovação do movimento bancário referente a novembro e dezembro de 2024, só foram encaminhadas à contabilidade em meados de janeiro/2025, onde **foram detectados os pagamentos sem a devida nota e/ou comprovante que os justifiquem**. Essa demora culminou também para alcançar o valor acima citado, que poderia ter sido evitado se houvesse um mínimo de organização e compromisso dos responsáveis com as atribuições dos respectivos cargos.

A responsabilidade do síndico está diretamente ligada às suas atribuições. Se desatender às obrigações que lhe são atribuídas pela lei ou pela convenção, arcará com as decorrências negativas ou prejudiciais que resultarem.

Acrescente-se, também, ao rol dos desmandos citados neste processo, mais um fato que demonstra cabalmente a incapacidade, o descaso e a falta de transparência com o patrimônio do condomínio, a síndica vendeu uma caixa d'água metálica, tipo taça, com capacidade para 30.000 litros de água, em perfeito estado de conservação, havia sido pintada recentemente por fora, estava cheia de água,

por R\$ 4.600,00 (Quatro mil e seiscentos reais), sem fazer avaliação, sem anúncios de venda, sem autorização da assembleia, sem explicar quais procedimentos foram adotados nessa venda. O valor aproximado de uma caixa dessa no mercado é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), conforme print de anúncio anexo. A venda não foi anunciada nem mesmo internamente, no condomínio.

Mais um disparate cometido pela síndica acaba de ser cometido, publicou o edital de convocação da AGO para o dia 08 de março, tendo como um dos itens, a prestação de contas com um desvio da ordem de R\$ 172.000,00 (Cento e Setenta e dois mil reais), como já informado. O que ela pretende é que as contas sejam aprovadas e assim se livre de qualquer responsabilidade, alegando futuramente, essa aprovação. Há que esclarecer que dado o grau de conhecimento da maioria dos condôminos, tudo que se leva à assembleia é aprovado.

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Diante de toda a situação pela qual encontra-se a administração do condomínio, a Síndica convoca uma Assembleia Geral Ordinária, com intuito de aprovação das contas do exercício de 2024 e eleição de conselheiro administrativo.

Outro fato que vem a corroborar com o agravamento de sua atitude, é a não observância das regras de transparência que são exigidas em uma eleição, já que não há prazo razoável, onde, só faltam apenas 19 dias para sua realização e no edital não consta o período de inscrições para que os interessados ao cargo possam se inscrever, nem para sua devida divulgação.

Diante do quadro, é imprudente a realização da mesma, REQUERENDO assim, a esse Douto Juízo a suspensão da Assembleia Geral Ordinária, até que os fatos e a conclusão do inquérito sejam esclarecidos.

DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA

A concessão da tutela provisória de urgência exige a presença dos requisitos insculpidos no artigo 300 do Código de Processo Civil.

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

- § 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.
- § 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.
- § 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Segundo o art. 300 do CPC pode e deve o Juiz evitar a prática de atos danosos ou de omissões danosas. Mas também, na necessidade de uma interpretação mais extensiva aos casos em que a lei de direito material ou processual prevê, o juiz pode e deve permitir a prática de atos que não sejam danosos, porque danosa seria a omissão, ou autorizar a omissão, porque, então, danoso seria o ato quanto a um ou alguns dos interessados.

A urgência é demonstrada pelos fatos e provas colacionadas aos autos, que são suficientes para demonstrar as irregularidades, o desmazelo e a desídia da Requerida frente ao Cargo de Síndica e a necessidade de sua destituição, bem como, do corpo deliberativo (Conselho Fiscal e Administrativo), caso contrário o dano será irreparável.

O perigo da demora é grande, pois conforme as provas indicam, a Síndica está sendo extremamente negligente, omissa e imprudente em sua administração.



Não se tem certeza se os impostos, as verbas trabalhistas e as dívidas do Condomínio estão sendo pagos e quanto mais se demora, maior podem ser os prejuízos financeiros. Isso deixa evidente a urgência de afastar a Requerida do Cargo de Síndica, bem como, o corpo deliberativo (Conselho Fiscal e Administrativo) para que os Condôminos tomem conhecimento da real situação do Condomínio.

Como comprovado nos anexos da peça inicial, a Síndica se furta em prestar esclarecimentos, bem como, responder notificações, não se tornando assim uma administração transparente.

RESSALTAMOS QUE A TUTELA SE FOR DEFERIDA É PERFEITAMENTE REVERSÍVEL, NÃO CAUSANDO PREJUÍZO A NINGUÉM.

Em razão do exposto e em aditamento à peça inicial, solicito a Vossa Excelênciа, mediante CONCESSÃO DE LIMINAR:

I - A nomeação de uma comissão formada por 03 (três) condôminos, para gerir o condomínio até a apuração final dos fatos e proceder à realização de nova eleição, de acordo com os princípios democráticos e a transparéncia devida, que deve haver em uma eleição.

II- Suspensão da Assembleia Geral Ordinária, marcada para dia 08/03/2025, conforme Edital de Convocação anexado aos autos.

Finalmente, reafirma os fundamentos e pedidos expostos na petição inicial.

Termos em que pede deferimento.

Caldas Novas, 17 de fevereiro de 2025

JOÃO VIEIRA NETTO
OAB/GO 21833



Beneficiário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

CPF/CNPJ

02.292.266/0001-80

Endereço do Beneficiário

AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND, 195, SETOR OESTE

UF

GO

CEP

74130-011

Pagador

JOAO VIEIRA NETTO

CPF/CNPJ

527.739.658-68

Endereço do Pagador

RUA T36, SETOR BUENO

UF

GO

CEP

74223-052

Sacador Beneficiário Final

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

CPF/CNPJ

02.292.266/0001-80

Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)

NÃO RECEBER APÓS 1 DIAS DE ATRASO

Consulte os itens da cobrança em <https://projudi.tjgo.jus.br/> Gerar Boleto e informe a guia numero 7400338-0/50

NÃO RECEBER EM CHEQUE

Data Documento	Dt. de Processamento	Num. Documento	Aceite	Carteira	Espécie
11/02/2025	11/02/2025	109/01654567-3	S	109	R\$
Ag./Cod. Beneficiário 4422/19052-2	Nosso Número 109/01654567-3		Valor do Documento R\$ 1.066,09	Vencimento 06/03/2025	

SAC ITAÚ: 0800 728 0728 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 724 4873

Ouvidoria: 0800 5700011

www.itau.com.br

Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador

Itaú	341-7	34191.09016 65456.734428 21905.220006 2 10120000106609			
Local de Pagamento	PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO	Vencimento 06/03/2025			
Beneficiário Tribunal de Justiça do Estado de Goiás AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND, 195, SETOR OESTE	02.292.266/0001-80 GO 74130-011	Ag./Cod. Beneficiário 4422/19052-2			
Data do Documento 11/02/2025	Num. Documento 109/01654567-3	Espécie Doc. DM	Aceite S	Data do Processamento 11/02/2025	Nosso Número 109/01654567-3
Uso do Banco	Carteira 109	Espécie Moeda R\$	Qtde. Moeda	Valor R\$ 1.066,09	Valor do Documento R\$ 1.066,09

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

NÃO RECEBER APÓS UM DIA DE ATRASO NÃO RECEBER EM CHEQUE

Consulte os itens da cobrança em <https://projudi.tjgo.jus.br/GerarBoleto>
7400338-0/50

Sem vínculo com processo.



(-) Desconto

(-) Outras Deduções/Abatimento

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado
R\$ 1.066,09

Pagador JOAO VIEIRA NETTO

CPF/CNPJ 527.739.658-68

Beneficiário final Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

CPF/CNPJ 02.292.266/0001-80



Ficha de
Autenticação mecânica



comprovante de pagamento títulos Itaú

11 fev de 2025

Identificação no extrato:

PAG. TITULOS ITAU

Dados da conta debitada:

Nome: JOAO VIEIRA NETTO

Agência: 7815

Conta: 30044-2

Dados do pagamento:

Código de barras:

3419109016 65456734428 21905220006 2 10120000106609

Instituição emissora: 341 - ITAU UNIBANCO S/A

Nome do beneficiário: TRIBUNAL JUSTICA-GO

Razão Social do beneficiário: TRIBUNAL JUSTICA-GO

CPF/CNPJ do beneficiário 02.292.266/0001-80

Nome do beneficiário final:

CPF/CNPJ do beneficiário final:

Nome do pagador:

JOAO VIEIRA NETTO

CPF/CNPJ do pagador:

527.739.658-68

Nome do pagador efetivo:

JOAO VIEIRA NETTO

CPF/CNPJ do pagador efetivo:

527.739.658-68

Data do vencimento:

06/03/2025

Data do pagamento:

11/02/2025

Valor do documento:

R\$ 1.066,09

Desconto:

R\$ 0,00

Juros/Mora:

R\$ 0,00

Multa:

R\$ 0,00

Total de encargos:

R\$ 0,00

Valor pago:

R\$ 1.066,09

Identificação no comprovante:

boletos/títulos

Pagamento efetuado

11/02/2025 às 13:03:30 via MOBILE

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 7 : Juntada -> Petição

Arquivo 3 : aacaoafastamentosindicagocustas.pdf

3 de 3

Autenticação:

D7BB40A40C6181210B721216B070C22102973252

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37



Novo

Caixa D'água Taça Reservatório Coluna Seca
30000l

1 / 6



• • • •

Cor: Combinar

R\$ 53.550

em 10x R\$ 5.355 sem juros

[Ver os meios de pagamento](#)

Entrega a combinar com o vendedor

Pirangi, São Paulo

[Ver formas de entrega](#)

Estoque disponível



10:39

Voice 4G+ 66%

Cor: Combinar

R\$ 53.550

em 10x R\$ 5.355 sem juros

[Ver os meios de pagamento](#)

Entrega a combinar com o vendedor

Pirangi, São Paulo

[Ver formas de entrega](#)

Estoque disponível

Quantidade: 1 (+5 disponíveis)



Comprar agora

Vendido por [METALBORGESRESERVATORIOS](#)

Compra Garantida, receba o produto que está esperando ou devolvemos o dinheiro.

12 meses de garantia de fábrica.

[Adicionar a uma lista](#)



Características do produto



Capacidade em volume: 30000 l



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024
Movimentacao 7 : Juntada -> Petição
Arquivo 4 : caixadaguatacapreco.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:37

10:39

Voice LTE1 4G+ 66%

Cor: Combinar

R\$ 53.550

em 10x R\$ 5.355 sem juros

[Ver os meios de pagamento](#)

Entrega a combinar com o vendedor

Pirangi, São Paulo

[Ver formas de entrega](#)

Estoque disponível

Quantidade: 1 (+5 disponíveis)



Comprar agora

Vendido por [METALBORGESRESERVATORIOS](#)

Compra Garantida, receba o produto que está esperando ou devolvemos o dinheiro.

12 meses de garantia de fábrica.

[Adicionar a uma lista](#)



Características do produto



Capacidade em volume: 30000 l



DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu JOÃO VIEIRA NETTO, advogado com inscrição ativa na OABGO, sob o nº 21.833, inscrito no CPF nº 527.739.658-68, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos apresentados nesse processo, 5091570-10.2025.8.09.0024, são autênticos e conferem com os originais.

Caldas Novas, 10 de fevereiro de 2025



EDITAL DE CONVOCAÇÃO

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, representado por sua síndica Sra. ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, vem através do presente edital, em atendimento ao disposto no §1º, da Cláusula 15ª da Convenção Condominial, convocar todos os condôminos para participarem da Assembleia Geral Ordinária (AGO), conforme regras contidas no verso¹, à se realizar no próprio condomínio, no espaço Flamboyant, no dia 08/03/2025 (oito de março de dois mil e vinte e cinco) às 14h (quatorze horas) em primeira convocação com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do condomínio e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes para se discutir e deliberar sobre:

1. Apreciação e deliberação das contas da Síndica relativas ao exercício findo (Março/2024 à Dezembro/2024);
2. Eleição de Membro Titular e Suplente do Conselho Administrativo - Etapa Orquídeas, apenas;
3. Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente **SEM AUMENTO DA TAXA, MANTENDO-SE O VALOR ATUAL;**

Caldas Novas/GO, 15 de Fevereiro de 2025.

Ana Leda Tomaz Batista da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 Por sua síndica ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

¹ LEIA O VERSO DO EDITAL.



REGRAS DE PARTICIPAÇÃO E REGISTRO DE CANDIDATURA

Conforme a Convenção Condominial:

Clausula 21^a (...) Parágrafo Segundo – Não poderá participar ou votar, nem ser votado o Condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24h (vinte e quatro horas) antes do horário de início das Assembleias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.

Clausula 22^a (...) Parágrafo Único – É facultado a qualquer Condômino fazer-se representar por procurador, formalmente constituído, condômino ou não. Os procuradores poderão representar até 02 (dois) proprietários, no máximo, e as procurações devem ser por instrumento público, em via original, especificando data e tipo de Assembleia, não podendo o mesmo instrumento ser utilizado para mais de uma Assembleia. Essa regra se aplica, inclusive, aos inquilinos.

Cláusula 27 - O processo eleitoral seguirá as regras contidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

- a) [...]
- b) De igual forma o Condômino interessado em se candidatar ao Cargo de Conselho [...] administrativo (etapa orquídea) deverá protocolar seu Requerimento no mínimo em 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição.
- c) O Requerimento de Candidatura deverá estar endereçado ao Condomínio, conter o(s) nome completo do Condômino Candidato, o número da unidade habitacional, telefones e e-mails de contato que tiver, indicando o Cargo que interessa em concorrer e estar assinado pelo Candidato.
- d) O Requerimento de Candidatura deverá ser entregue mediante recibo, na Administração do Condomínio ou mesmo enviado por e-mail, certificando-se da devida confirmação de recebimento.
- e) Não será permitido o uso de carro de som e afixação de faixas nas eleições e durante as campanhas.
- f) Outros materiais de campanha como papeis, camisetas e brindes poderão ser utilizados, mas desde que não gerem sujeira e lixo nas áreas comuns do Condomínio.

Clausula 36^a (...) Parágrafo Terceiro – Os Membros do Conselho Administrativo só poderão ser eleitos com votos de sua etapa, para isso, na Assembleia que os elegerá, os eleitores receberão uma cédula de cor diferenciada a fim de votarem nos candidatos de sua etapa.

Vejam o Art. 58º do Regimento Interno do Condomínio.

Observação: A ordem dos candidatos nas cédulas de votação seguirá a ordem cronológica do protocolo do requerimento de candidatura.

Ana Leda Tomaz Batista da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
 Por sua síndica ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA



Extrato por período

Cliente: COND RES VILLAGE T DAS CALDAS

Conta: 1839 | 1292 | 000577546121-1

Data: 06/01/2025 - 16:55

Mês: Dezembro/2024

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00 C
02/12/2024	281124	COB LOT DH	450,00 C	450,00 C
02/12/2024	281124	COB COMPE	900,00 C	1.350,00 C
02/12/2024	291124	COB LOTERI	2,40 D	1.347,60 C
02/12/2024	291124	COB COMPE	4,80 D	1.342,80 C
02/12/2024	021113	ENV PIX CH	3.864,98 D	2.522,18 D
02/12/2024	021113	TAR PIX	8,50 D	2.530,68 D
02/12/2024	021114	ENV PIX CH	3.867,52 D	6.398,20 D
02/12/2024	021114	TAR PIX	8,50 D	6.406,70 D
02/12/2024	021114	ENV PIX CH	1.270,42 D	7.677,12 D
02/12/2024	021114	TAR PIX	8,50 D	7.685,62 D
02/12/2024	021115	ENV PIX CH	4.876,22 D	12.561,84 D
02/12/2024	021115	TAR PIX	8,50 D	12.570,34 D
02/12/2024	021115	ENV PIX CH	5.534,48 D	18.104,82 D
02/12/2024	021115	TAR PIX	8,50 D	18.113,32 D
02/12/2024	021116	PAG BOLETO	305,00 D	18.418,32 D
02/12/2024	021116	PAG BOLETO	595,66 D	19.013,98 D
02/12/2024	021116	PAG BOLETO	244,82 D	19.258,80 D
02/12/2024	303194	FOL PAGTO	72.194,54 D	91.453,34 D
02/12/2024	021224	COB BX 063	4,80 D	91.458,14 D
02/12/2024	000000	RESG AUT	91.458,14 C	0,00 C
02/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
03/12/2024	291124	COB INTERN	542,18 C	542,18 C
03/12/2024	291124	COB COMPE	2.076,56 C	2.618,74 C
03/12/2024	021224	COB INTERN	2,40 D	2.616,34 C



03/12/2024	021224	COB COMPE	9,60 D	2.606,74 C
03/12/2024	030840	ENV PIX CH	4.066,23 D	1.459,49 D
03/12/2024	030840	TAR PIX	8,50 D	1.467,99 D
03/12/2024	030932	CR PIX CHA	2.600,48 C	1.132,49 C
03/12/2024	030932	TAR PIX	23,14 D	1.109,35 C
03/12/2024	031126	PAG BOLETO	500,00 D	609,35 C
03/12/2024	031127	PAG FONE	41,95 D	567,40 C
03/12/2024	031128	ENV PIX CH	2.808,82 D	2.241,42 D
03/12/2024	031128	TAR PIX	8,50 D	2.249,92 D
03/12/2024	031128	PAG BOLETO	1.066,31 D	3.316,23 D
03/12/2024	031129	PAG BOLETO	1.498,77 D	4.815,00 D
03/12/2024	031129	PAG BOLETO	282,32 D	5.097,32 D
03/12/2024	031129	PAG BOLETO	1.125,00 D	6.222,32 D
03/12/2024	031130	PAG BOLETO	1.165,59 D	7.387,91 D
03/12/2024	031130	PAG BOLETO	86,54 D	7.474,45 D
03/12/2024	031134	ENV PIX CH	3.856,22 D	11.330,67 D
03/12/2024	031134	TAR PIX	8,50 D	11.339,17 D
03/12/2024	303194	DEB TARIFA	32,40 D	11.371,57 D
03/12/2024	000000	RESG AUT	11.371,57 C	0,00 C
03/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
04/12/2024	021224	COB INTERN	2.342,71 C	2.342,71 C
04/12/2024	021224	COB LOT DH	900,00 C	3.242,71 C
04/12/2024	021224	COB COMPE	5.400,00 C	8.642,71 C
04/12/2024	031224	COB INTERN	12,00 D	8.630,71 C
04/12/2024	031224	COB LOTERI	4,80 D	8.625,91 C
04/12/2024	031224	COB COMPE	28,80 D	8.597,11 C
04/12/2024	041055	ENV PIX CH	4.622,36 D	3.974,75 C
04/12/2024	041055	TAR PIX	8,50 D	3.966,25 C
04/12/2024	041059	PAG BOLETO	424,10 D	3.542,15 C
04/12/2024	041100	ENV PIX CH	1.650,00 D	1.892,15 C
04/12/2024	041100	TAR PIX	8,50 D	1.883,65 C
04/12/2024	041102	ENV PIX CH	4.273,80 D	2.390,15 D
04/12/2024	041102	TAR PIX	8,50 D	2.398,65 D
04/12/2024	041104	PAG BOLETO	813,75 D	3.212,40 D
04/12/2024	041105	PAG BOLETO	480,00 D	3.692,40 D

04/12/2024	041107	PAG BOLETO	236,55 D	3.928,95 D
04/12/2024	041108	PAG BOLETO	1.416,67 D	5.345,62 D
04/12/2024	000000	RESG AUT	5.345,62 C	0,00 C
04/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
05/12/2024	031224	COB LOT DH	450,00 C	450,00 C
05/12/2024	031224	COB COMPE	5.400,00 C	5.850,00 C
05/12/2024	041224	COB LOTERI	2,40 D	5.847,60 C
05/12/2024	041224	COB COMPE	28,80 D	5.818,80 C
05/12/2024	051112	PAG BOLETO	176,40 D	5.642,40 C
05/12/2024	051113	PAG BOLETO	2.190,61 D	3.451,79 C
05/12/2024	051205	ENV PIX CH	2.327,38 D	1.124,41 C
05/12/2024	051205	TAR PIX	8,50 D	1.115,91 C
05/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	1.115,91 C
06/12/2024	041224	COB INTERN	1.350,00 C	2.465,91 C
06/12/2024	041224	COB LOT DH	1.350,00 C	3.815,91 C
06/12/2024	041224	COB COMPE	2.700,00 C	6.515,91 C
06/12/2024	051224	COB INTERN	7,20 D	6.508,71 C
06/12/2024	051224	COB LOTERI	7,20 D	6.501,51 C
06/12/2024	051224	COB COMPE	14,40 D	6.487,11 C
06/12/2024	061325	PAG BOLETO	48,00 D	6.439,11 C
06/12/2024	061630	PAG BOLETO	1.099,62 D	5.339,49 C
06/12/2024	061632	ENV PIX CH	50,00 D	5.289,49 C
06/12/2024	061632	TAR PIX	0,44 D	5.289,05 C
06/12/2024	061633	ENV PIX CH	900,00 D	4.389,05 C
06/12/2024	061633	TAR PIX	8,01 D	4.381,04 C
06/12/2024	061638	ENV PIX CH	1.354,00 D	3.027,04 C
06/12/2024	061638	TAR PIX	8,50 D	3.018,54 C
06/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	3.018,54 C
09/12/2024	051224	COB AUTOAT	450,00 C	3.468,54 C
09/12/2024	051224	COB INTERN	450,00 C	3.918,54 C
09/12/2024	051224	COB LOT DH	900,00 C	4.818,54 C
09/12/2024	051224	COB COMPE	7.992,76 C	12.811,30 C
09/12/2024	061224	COB AUTOAT	2,40 D	12.808,90 C
09/12/2024	061224	COB INTERN	2,40 D	12.806,50 C
09/12/2024	061224	COB LOTERI	4,80 D	12.801,70 C

09/12/2024	061224	COB COMPE	38,40 D	12.763,30 C
09/12/2024	091224	COB BX 063	2,40 D	12.760,90 C
09/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	12.760,90 C
10/12/2024	061224	COB INTERN	1.350,00 C	14.110,90 C
10/12/2024	061224	COB LOT DH	600,00 C	14.710,90 C
10/12/2024	061224	COB COMPE	4.143,42 C	18.854,32 C
10/12/2024	091224	COB INTERN	7,20 D	18.847,12 C
10/12/2024	091224	COB LOTERI	4,80 D	18.842,32 C
10/12/2024	091224	COB COMPE	21,60 D	18.820,72 C
10/12/2024	242458	DEB AUT	55,90 D	18.764,82 C
10/12/2024	242458	DEB AUT	33,74 D	18.731,08 C
10/12/2024	242458	DEB AUT	45,50 D	18.685,58 C
10/12/2024	100844	ENV PIX CH	4.600,00 D	14.085,58 C
10/12/2024	100844	TAR PIX	8,50 D	14.077,08 C
10/12/2024	100850	ENV PIX CH	4.536,00 D	9.541,08 C
10/12/2024	100850	TAR PIX	8,50 D	9.532,58 C
10/12/2024	100853	ENV PIX CH	3.656,33 D	5.876,25 C
10/12/2024	100853	TAR PIX	8,50 D	5.867,75 C
10/12/2024	101224	COB BX 063	9,60 D	5.858,15 C
10/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	5.858,15 C
11/12/2024	091224	COB INTERN	450,00 C	6.308,15 C
11/12/2024	091224	COB LOT DH	4.465,87 C	10.774,02 C
11/12/2024	091224	COB COMPE	7.743,95 C	18.517,97 C
11/12/2024	101224	COB INTERN	2,40 D	18.515,57 C
11/12/2024	101224	COB LOTERI	24,00 D	18.491,57 C
11/12/2024	101224	COB COMPE	40,80 D	18.450,77 C
11/12/2024	110923	ENV PIX CH	4.126,22 D	14.324,55 C
11/12/2024	110923	TAR PIX	8,50 D	14.316,05 C
11/12/2024	110923	ENV PIX CH	4.562,00 D	9.754,05 C
11/12/2024	110923	TAR PIX	8,50 D	9.745,55 C
11/12/2024	110923	ENV PIX CH	4.500,00 D	5.245,55 C
11/12/2024	110923	TAR PIX	8,50 D	5.237,05 C
11/12/2024	110925	PAG FONE	389,09 D	4.847,96 C
11/12/2024	110926	PAG BOLETO	374,40 D	4.473,56 C
11/12/2024	110927	PAG BOLETO	749,00 D	3.724,56 C

11/12/2024	110927	PAG BOLETO	1.305,30 D	2.419,26 C
11/12/2024	110928	PAG BOLETO	1.523,66 D	895,60 C
11/12/2024	110929	ENV PIX CH	80,00 D	815,60 C
11/12/2024	110929	TAR PIX	0,71 D	814,89 C
11/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	814,89 C
12/12/2024	101224	COB LOT DH	4.050,00 C	4.864,89 C
12/12/2024	101224	COB COMPE	7.484,43 C	12.349,32 C
12/12/2024	111224	COB LOTERI	21,60 D	12.327,72 C
12/12/2024	111224	COB COMPE	38,40 D	12.289,32 C
12/12/2024	121542	PG PREFEIT	512,94 D	11.776,38 C
12/12/2024	121544	ENV PIX CH	4.536,85 D	7.239,53 C
12/12/2024	121544	TAR PIX	8,50 D	7.231,03 C
12/12/2024	121545	PAG BOLETO	951,15 D	6.279,88 C
12/12/2024	121546	ENV PIX CH	192,12 D	6.087,76 C
12/12/2024	121546	TAR PIX	1,70 D	6.086,06 C
12/12/2024	121547	PAG BOLETO	4.306,75 D	1.779,31 C
12/12/2024	121548	PAG BOLETO	340,80 D	1.438,51 C
12/12/2024	121549	PAG BOLETO	197,97 D	1.240,54 C
12/12/2024	121553	PAG BOLETO	655,00 D	585,54 C
12/12/2024	121554	PAG BOLETO	294,00 D	291,54 C
12/12/2024	121555	PAG BOLETO	609,18 D	317,64 D
12/12/2024	121556	ENV PIX CH	4.625,55 D	4.943,19 D
12/12/2024	121556	TAR PIX	8,50 D	4.951,69 D
12/12/2024	121557	ENV PIX CH	4.436,55 D	9.388,24 D
12/12/2024	121557	TAR PIX	8,50 D	9.396,74 D
12/12/2024	121559	PAG BOLETO	495,89 D	9.892,63 D
12/12/2024	121600	ENV PIX CH	1.500,00 D	11.392,63 D
12/12/2024	121600	TAR PIX	8,50 D	11.401,13 D
12/12/2024	121600	PAG BOLETO	325,00 D	11.726,13 D
12/12/2024	121224	COB BX 063	2,40 D	11.728,53 D
12/12/2024	906596	CH COMP	1.500,00 D	13.228,53 D
12/12/2024	000000	RESG AUT	13.228,53 C	0,00 C
12/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
13/12/2024	111224	COB INTERN	900,00 C	900,00 C
13/12/2024	111224	COB LOT DH	450,00 C	1.350,00 C

13/12/2024	111224	COB COMPE	3.077,36 C	4.427,36 C
13/12/2024	121224	COB INTERN	4,80 D	4.422,56 C
13/12/2024	121224	COB LOTERI	2,40 D	4.420,16 C
13/12/2024	121224	COB COMPE	16,80 D	4.403,36 C
13/12/2024	131227	PAG BOLETO	1.140,00 D	3.263,36 C
13/12/2024	131227	ENV PIX CH	860,00 D	2.403,36 C
13/12/2024	131227	TAR PIX	7,65 D	2.395,71 C
13/12/2024	131540	PAG BOLETO	150,00 D	2.245,71 C
13/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	2.245,71 C
16/12/2024	121224	COB INTERN	900,00 C	3.145,71 C
16/12/2024	121224	COB LOT DH	450,00 C	3.595,71 C
16/12/2024	121224	COB COMPE	2.250,00 C	5.845,71 C
16/12/2024	131224	COB INTERN	4,80 D	5.840,91 C
16/12/2024	131224	COB LOTERI	2,40 D	5.838,51 C
16/12/2024	131224	COB COMPE	12,00 D	5.826,51 C
16/12/2024	161157	ENV PIX CH	4.568,00 D	1.258,51 C
16/12/2024	161157	TAR PIX	8,50 D	1.250,01 C
16/12/2024	161157	ENV PIX CH	4.685,64 D	3.435,63 D
16/12/2024	161157	TAR PIX	8,50 D	3.444,13 D
16/12/2024	161158	PAG BOLETO	18.219,62 D	21.663,75 D
16/12/2024	303194	FOL PAGTO	1.094,50 D	22.758,25 D
16/12/2024	161224	COB BX 063	4,80 D	22.763,05 D
16/12/2024	000000	RESG AUT	22.763,05 C	0,00 C
16/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
17/12/2024	131224	COB AUTOAT	450,00 C	450,00 C
17/12/2024	131224	COB INTERN	1.800,00 C	2.250,00 C
17/12/2024	131224	COB LOT DH	450,00 C	2.700,00 C
17/12/2024	131224	COB COMPE	5.400,00 C	8.100,00 C
17/12/2024	161224	COB AUTOAT	2,40 D	8.097,60 C
17/12/2024	161224	COB INTERN	9,60 D	8.088,00 C
17/12/2024	161224	COB LOTERI	2,40 D	8.085,60 C
17/12/2024	161224	COB COMPE	28,80 D	8.056,80 C
17/12/2024	303194	DEB TARIFA	0,90 D	8.055,90 C
17/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	8.055,90 C
18/12/2024	161224	COB INTERN	2.700,00 C	10.755,90 C

18/12/2024	161224	COB LOT DH	2.250,00 C	13.005,90 C
18/12/2024	161224	COB COMPE	11.700,00 C	24.705,90 C
18/12/2024	171224	COB INTERN	14,40 D	24.691,50 C
18/12/2024	171224	COB LOTERI	12,00 D	24.679,50 C
18/12/2024	171224	COB COMPE	62,40 D	24.617,10 C
18/12/2024	181023	PAG AGUA	3.418,76 D	21.198,34 C
18/12/2024	181023	ENV PIX CH	2.190,61 D	19.007,73 C
18/12/2024	181023	TAR PIX	8,50 D	18.999,23 C
18/12/2024	181024	ENV PIX CH	382,00 D	18.617,23 C
18/12/2024	181024	TAR PIX	3,39 D	18.613,84 C
18/12/2024	181024	PAG AGUA	83,25 D	18.530,59 C
18/12/2024	181034	ENV PIX CH	4.498,33 D	14.032,26 C
18/12/2024	181034	TAR PIX	8,50 D	14.023,76 C
18/12/2024	181034	ENV PIX CH	4.565,33 D	9.458,43 C
18/12/2024	181034	TAR PIX	8,50 D	9.449,93 C
18/12/2024	181038	ENV PIX CH	4.563,00 D	4.886,93 C
18/12/2024	181038	TAR PIX	8,50 D	4.878,43 C
18/12/2024	303194	FOL PAGTO	10.367,63 D	5.489,20 D
18/12/2024	000000	RESG AUT	5.489,20 C	0,00 C
18/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
19/12/2024	171224	COB INTERN	1.350,00 C	1.350,00 C
19/12/2024	171224	COB LOT DH	2.700,00 C	4.050,00 C
19/12/2024	171224	COB COMPE	6.161,79 C	10.211,79 C
19/12/2024	181224	COB INTERN	7,20 D	10.204,59 C
19/12/2024	181224	COB LOTERI	14,40 D	10.190,19 C
19/12/2024	181224	COB COMPE	31,20 D	10.158,99 C
19/12/2024	190923	PAG BOLETO	989,98 D	9.169,01 C
19/12/2024	190923	PG ORG GOV	29.132,15 D	19.963,14 D
19/12/2024	303194	FOL PAGTO	14.893,69 D	34.856,83 D
19/12/2024	191428	ENV PIX CH	150,00 D	35.006,83 D
19/12/2024	191428	TAR PIX	1,33 D	35.008,16 D
19/12/2024	303194	DEB TARIFA	10,80 D	35.018,96 D
19/12/2024	000000	RESG AUT	35.018,96 C	0,00 C
19/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
20/12/2024	181224	COB INTERN	2.250,00 C	2.250,00 C

20/12/2024	181224	COB LOT DH	1.800,00 C	4.050,00 C
20/12/2024	181224	COB COMPE	6.300,00 C	10.350,00 C
20/12/2024	191224	COB INTERN	12,00 D	10.338,00 C
20/12/2024	191224	COB LOTERI	9,60 D	10.328,40 C
20/12/2024	191224	COB COMPE	33,60 D	10.294,80 C
20/12/2024	201109	ENV PIX CH	3.202,00 D	7.092,80 C
20/12/2024	201109	TAR PIX	8,50 D	7.084,30 C
20/12/2024	201110	CRED PIX	35.000,00 C	42.084,30 C
20/12/2024	201111	PAG BOLETO	379,00 D	41.705,30 C
20/12/2024	201113	PAG BOLETO	3.448,81 D	38.256,49 C
20/12/2024	303194	FOL PAGTO	4.200,00 D	34.056,49 C
20/12/2024	201113	PAG BOLETO	784,50 D	33.271,99 C
20/12/2024	201114	PAG BOLETO	899,00 D	32.372,99 C
20/12/2024	201114	ENV PIX CH	50,00 D	32.322,99 C
20/12/2024	201114	TAR PIX	0,44 D	32.322,55 C
20/12/2024	201115	PAG BOLETO	192,00 D	32.130,55 C
20/12/2024	201121	PG ORG GOV	26.468,63 D	5.661,92 C
20/12/2024	201122	ENVIO PIX	6.987,99 D	1.326,07 D
20/12/2024	201125	PAG BOLETO	604,55 D	1.930,62 D
20/12/2024	303194	DEB TARIFA	16,20 D	1.946,82 D
20/12/2024	201224	COB BX 063	91,20 D	2.038,02 D
20/12/2024	000000	RESG AUT	2.038,02 C	0,00 C
20/12/2024	906598	CH COMP RE	1.500,00 D	1.500,00 D
20/12/2024	906598	DEV CH M11	1.500,00 C	0,00 C
20/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
23/12/2024	191224	COB AUTOAT	900,00 C	900,00 C
23/12/2024	191224	COB INTERN	2.250,00 C	3.150,00 C
23/12/2024	191224	COB LOT DH	2.250,00 C	5.400,00 C
23/12/2024	191224	COB COMPE	9.000,00 C	14.400,00 C
23/12/2024	201224	COB AUTOAT	4,80 D	14.395,20 C
23/12/2024	201224	COB INTERN	12,00 D	14.383,20 C
23/12/2024	201224	COB LOTERI	12,00 D	14.371,20 C
23/12/2024	201224	COB COMPE	48,00 D	14.323,20 C
23/12/2024	211019	PAG BOLETO	3.785,83 D	10.537,37 C
23/12/2024	211019	PAG BOLETO	531,60 D	10.005,77 C

23/12/2024	211021	ENV PIX CH	1.731,39 D	8.274,38 C
23/12/2024	211021	TAR PIX	8,50 D	8.265,88 C
23/12/2024	211022	ENV PIX CH	1.650,00 D	6.615,88 C
23/12/2024	211022	TAR PIX	8,50 D	6.607,38 C
23/12/2024	211022	ENV PIX CH	1.966,00 D	4.641,38 C
23/12/2024	211022	TAR PIX	8,50 D	4.632,88 C
23/12/2024	303194	DEB TARIFA	18,90 D	4.613,98 C
23/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	4.613,98 C
24/12/2024	201224	COB AUTOAT	1.350,00 C	5.963,98 C
24/12/2024	201224	COB INTERN	9.450,00 C	15.413,98 C
24/12/2024	201224	COB LOT DH	4.050,00 C	19.463,98 C
24/12/2024	201224	COB COMPE	83.440,61 C	102.904,59 C
24/12/2024	231224	COB AUTOAT	7,20 D	102.897,39 C
24/12/2024	231224	COB INTERN	50,40 D	102.846,99 C
24/12/2024	231224	COB LOTERI	21,60 D	102.825,39 C
24/12/2024	231224	COB COMPE	446,40 D	102.378,99 C
24/12/2024	906598	CH COMP	1.500,00 D	100.878,99 C
24/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	100.878,99 C
26/12/2024	231224	COB INTERN	1.584,91 C	102.463,90 C
26/12/2024	231224	COB COMPE	3.718,57 C	106.182,47 C
26/12/2024	202100	CAD LUZ	444,36 D	105.738,11 C
26/12/2024	202100	CAD LUZ	190,33 D	105.547,78 C
26/12/2024	202100	CAD LUZ	174,89 D	105.372,89 C
26/12/2024	241224	COB INTERN	7,20 D	105.365,69 C
26/12/2024	241224	COB COMPE	19,20 D	105.346,49 C
26/12/2024	202411	DB T CESTA	125,00 D	105.221,49 C
26/12/2024	261513	TEV AGENC	40.000,00 D	65.221,49 C
26/12/2024	000000	APLIC FUND	60.000,00 D	5.221,49 C
26/12/2024	261224	COB BX 063	2,40 D	5.219,09 C
26/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	5.219,09 C
27/12/2024	241224	COB INTERN	549,10 C	5.768,19 C
27/12/2024	241224	COB COMPE	973,07 C	6.741,26 C
27/12/2024	261224	COB INTERN	2,40 D	6.738,86 C
27/12/2024	261224	COB COMPE	7,20 D	6.731,66 C
27/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	6.731,66 C

30/12/2024	261224	COB INTERN	450,00 C	7.181,66 C
30/12/2024	261224	COB COMPE	1.441,66 C	8.623,32 C
30/12/2024	271224	COB INTERN	2,40 D	8.620,92 C
30/12/2024	271224	COB COMPE	7,20 D	8.613,72 C
30/12/2024	902606	DB AT CONV	791,13 D	7.822,59 C
30/12/2024	301224	COB BX 063	4,80 D	7.817,79 C
30/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	7.817,79 C
31/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	7.817,79 C
02/01/2025	271224	COB COMPE	1.083,66 C	8.901,45 C
02/01/2025	311224	COB COMPE	4,80 D	8.896,65 C
02/01/2025	000000	DEB AUTOR	527,15 D	8.369,50 C
02/01/2025	020125	COB BX 063	2,40 D	8.367,10 C
02/01/2025	000000	SALDO DIA	0,00 C	8.367,10 C

* 661 - Os lançamentos de extrato não estão disponíveis.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Alô CAIXA: 0800 104 0104



Extrato Mensal Consolidado por Conta de Fundos de Investimento

Dezembro/2024

Data de emissão: 08/01/2025

Administradora	Endereço	CNPJ da Administradora
Caixa Econômica Federal	SBS - Quadra 4 - Lotes 3/4 Brasília - DF	00.360.305/0001-04

Investidor	CPF/CNPJ
CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS D	03.699.672/0001-25

Resumo Consolidado da Movimentação		Dados Consolidados da Tributação		
Saldo Bruto Anterior	187.409,68C	Tipo de fundo:	Renda Fixa (6800)	Renda Variável (6813)
Aplicações	60.000,00C	Rend. Base Trib.	320,73C	0,00
Resgates	186.713,09D	IR	111,90D	0,00
Resgate em Trânsito	0,00	IOF	198,18D	0,00
Eventos	0,00			
Taxa operacional	0,00			
Saldo Bruto Atual	60.899,31C			
Rendimento Bruto no Mês	512,80C			

Rentabilidade por Fundo				
	No Mês (%)	No Ano (%)	Cota em: 29/11/2024	Cota em: 31/12/2024
GIRO MPE DI	0,78	9,38	2,361754	2,380267

Movimentação por Fundo				
Conta	Aplicações	Resgates	Saldo Bruto	Rentab. Mês
1839.1292.000577546121-1	60.000,00C	186.713,09D	60.899,31C	512,80C

Movimentação Detalhada

Conta 1839.1292.000577546121-1

Código	Fundo	CNPJ do Fundo
5948	CAIXA FIC GIRO MPE RF REF DI LP	10.551.370/0001-70
Data	Histórico	Valor R\$
02/12	RESGATE AUT	91.458,14D
	IRRF	53,30D
	IOF	33,84D
	RENDIMENTO	95,30C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	61,46C
03/12	RESGATE AUT	11.371,57D
	IRRF	1,94D
	IOF	18,59D
	RENDIMENTO	26,16C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	7,57C
04/12	RESGATE AUT	5.345,62D
	IRRF	0,89D
	IOF	8,42D
	RENDIMENTO	12,06C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	3,64C
12/12	RESGATE AUT	13.228,53D
	IRRF	5,13D
	IOF	25,75D
	RENDIMENTO	48,59C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	22,84C
16/12	RESGATE AUT	22.763,05D
	IRRF	13,72D
	IOF	40,67D
	RENDIMENTO	101,68C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	61,01C
18/12	RESGATE AUT	5.489,20D
	IRRF	4,32D
	IOF	9,47D

Movimentação Detalhada

Conta 1839.1292.000577546121-1

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:39

2/2



Informações ao Cotista

Serviço de Atendimento ao Cotista

SAC Caixa: 0800-726-0101 Ouvidoria: 0800-725-7474	Endereço para Correspondência: Caixa Postal 72624, São Paulo/SP CEP: 01405-001 Endereço Eletrônico: http://fale-conosco.caixa.gov.br/wps/portal/faleconosco
--	--

 **Fechar**  **Imprimir**



Extrato por período

Cliente: CON R VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Conta: 1839 | 1388 | 000739920128-6

Data: 06/01/2025 - 16:59

Mês: Dezembro/2024

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	6.875,75 C
04/12/2024	041019	CRED PIX	237,01 C	7.112,76 C
10/12/2024	101508	DP DIN LOT	120,00 C	7.232,76 C
12/12/2024	121607	CRED PIX	238,81 C	7.471,57 C
16/12/2024	161159	ENV PIX CH	1.201,41 D	6.270,16 C
16/12/2024	161159	TAR PIX	8,50 D	6.261,66 C
16/12/2024	161159	ENV PIX CH	1.006,78 D	5.254,88 C
16/12/2024	161159	TAR PIX	8,50 D	5.246,38 C
16/12/2024	161159	ENV PIX CH	966,04 D	4.280,34 C
16/12/2024	161159	TAR PIX	8,50 D	4.271,84 C
16/12/2024	161200	ENV PIX CH	263,80 D	4.008,04 C
16/12/2024	161200	TAR PIX	2,34 D	4.005,70 C
16/12/2024	161200	ENV PIX CH	1.403,10 D	2.602,60 C
16/12/2024	161200	TAR PIX	8,50 D	2.594,10 C
17/12/2024	170935	ENV PIX CH	1.232,74 D	1.361,36 C
17/12/2024	170935	TAR PIX	8,50 D	1.352,86 C
17/12/2024	171137	CRED PIX	202,53 C	1.555,39 C
17/12/2024	171541	ENV PIX CH	1.329,05 D	226,34 C
17/12/2024	171541	TAR PIX	8,50 D	217,84 C
21/12/2024	000000	REM BASICA	0,22 C	218,06 C
21/12/2024	000000	CRED JUROS	1,09 C	219,15 C
21/12/2024	000000	IRRF MP567	0,29 D	218,86 C
26/12/2024	261001	CRED PIX	1.908,22 C	2.127,08 C
26/12/2024	261513	CRED TEV	40.000,00 C	42.127,08 C
26/12/2024	261630	ENV PIX CH	4.000,00 D	38.127,08 C



26/12/2024	261630	TAR PIX	8,50 D	38.118,58 C
26/12/2024	261631	PAG BOLETO	2.201,88 D	35.916,70 C
26/12/2024	261632	PAG BOLETO	1.584,35 D	34.332,35 C
26/12/2024	261633	PAG BOLETO	43,46 D	34.288,89 C
26/12/2024	261634	PAG BOLETO	155,78 D	34.133,11 C
26/12/2024	261634	PAG BOLETO	99,90 D	34.033,21 C
26/12/2024	261635	ENV PIX CH	4.000,00 D	30.033,21 C
26/12/2024	261635	TAR PIX	8,50 D	30.024,71 C
26/12/2024	261638	PAG BOLETO	99,90 D	29.924,81 C
26/12/2024	261638	PAG BOLETO	627,35 D	29.297,46 C
26/12/2024	261639	ENV PIX CH	1.350,00 D	27.947,46 C
26/12/2024	261639	TAR PIX	8,50 D	27.938,96 C
26/12/2024	261640	ENV PIX CH	100,00 D	27.838,96 C
26/12/2024	261640	TAR PIX	0,89 D	27.838,07 C
27/12/2024	271059	PAG BOLETO	473,07 D	27.365,00 C
27/12/2024	271527	PAG BOLETO	15.970,34 D	11.394,66 C
27/12/2024	271537	PAG BOLETO	595,66 D	10.799,00 C
27/12/2024	271538	PAG BOLETO	793,68 D	10.005,32 C
30/12/2024	281300	CR PIX CHA	460,00 C	10.465,32 C
30/12/2024	281300	TAR PIX	4,09 D	10.461,23 C
30/12/2024	290755	CR PIX CHA	440,00 C	10.901,23 C
30/12/2024	290755	TAR PIX	3,91 D	10.897,32 C
30/12/2024	300953	CRED PIX	2.586,71 C	13.484,03 C
30/12/2024	301448	PAG BOLETO	5.490,00 D	7.994,03 C

* 661 - Os lançamentos de extrato não estão disponíveis.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Alô CAIXA: 0800 104 0104





Extrato por período

Cliente: CON R VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Conta: 1839 | 1388 | 000739920129-4

Data: 06/01/2025 - 17:09

Mês: Dezembro/2024

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	125.506,55 C
08/12/2024	000000	REM BASICA	8,14 C	125.514,69 C
08/12/2024	000000	CRED JUROS	61,99 C	125.576,68 C
08/12/2024	000000	IRRF MP567	15,77 D	125.560,91 C
10/12/2024	000000	REM BASICA	7,70 C	125.568,61 C
10/12/2024	000000	CRED JUROS	58,57 C	125.627,18 C
10/12/2024	000000	IRRF MP567	14,91 D	125.612,27 C
17/12/2024	000000	REM BASICA	15,95 C	125.628,22 C
17/12/2024	000000	CRED JUROS	114,02 C	125.742,24 C
17/12/2024	000000	IRRF MP567	29,24 D	125.713,00 C
18/12/2024	000000	REM BASICA	8,82 C	125.721,82 C
18/12/2024	000000	CRED JUROS	59,62 C	125.781,44 C
18/12/2024	000000	IRRF MP567	15,39 D	125.766,05 C
19/12/2024	000000	REM BASICA	13,29 C	125.779,34 C
19/12/2024	000000	CRED JUROS	89,62 C	125.868,96 C
19/12/2024	000000	IRRF MP567	23,15 D	125.845,81 C
20/12/2024	201110	ENV PIX CH	35.000,00 D	90.845,81 C
20/12/2024	201110	TAR PIX	8,50 D	90.837,31 C
21/12/2024	000000	REM BASICA	13,97 C	90.851,28 C
21/12/2024	000000	CRED JUROS	70,01 C	90.921,29 C
21/12/2024	000000	IRRF MP567	18,89 D	90.902,40 C
22/12/2024	000000	REM BASICA	16,22 C	90.918,62 C
22/12/2024	000000	CRED JUROS	109,06 C	91.027,68 C
22/12/2024	000000	IRRF MP567	28,18 D	90.999,50 C
24/12/2024	000000	REM BASICA	8,35 C	91.007,85 C
24/12/2024	000000	CRED JUROS	53,01 C	91.060,86 C
24/12/2024	000000	IRRF MP567	13,80 D	91.047,06 C
25/12/2024	000000	REM BASICA	2,57 C	91.049,63 C

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:39



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/02/2025 21:25:00

Assinado por JOAO VIEIRA NETTO:52773965868

Localizar pelo código: 109587645432563873714073200, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

25/12/2024	000000	CRED JUROS	12,10 C	91.061,73 C
25/12/2024	000000	IRRF MP567	3,30 D	91.058,43 C
30/12/2024	301449	PAG BOLETO	1.037,12 D	90.021,31 C
30/12/2024	301449	ENV PIX CH	3.352,64 D	86.668,67 C
30/12/2024	301449	TAR PIX	8,50 D	86.660,17 C

* 661 - Os lançamentos de extrato não estão disponíveis.

SAC CAIXA: 0800 726 0101
Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492
Ouvidoria: 0800 725 7474
Alô CAIXA: 0800 104 0104

PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

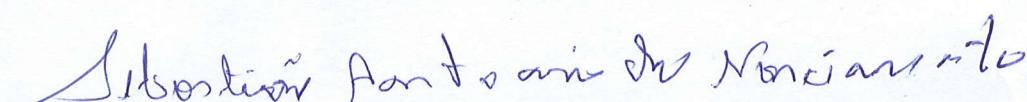
OUTORGANTE: Sebastião Antônio do Nascimento, brasileiro, casado, Aposentado, CPF 124.903.501-53, RG 207.659, SSP/Go, morador do Condomínio Village Thermas das Caldas, Etapa Bougainvilles, Casa 11, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go, CEP 75.697-653.

OUTORGADO: João Vieira Netto, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/GO sob no. 21.833, RG 4.809.723-8, SSP/SP, CPF 527.739.658-68, com endereço na Rua T36, 3334, Apto 704, Bloco A, Setor Bueno, Goiânia, Goiás, CEP 74.223-052, email jnetto.jnetto@outlook.com

PODERES

Por meio deste instrumento particular de mandato constituo meu bastante procurador o outorgado acima qualificado e, assim, concedo-lhe os poderes inerentes a cláusula "Ad judicia et extra", de modo que possa atuar em seara administrativa e judicial, em qualquer Tribunal, Juízo, órgãos ou instâncias que se façam necessários, em foro geral, desde que respeitando os limites da lei, e em defesa dos direitos do outorgante, agindo em seu nome isoladamente ou em conjunto, especialmente para propor ação. Permitindo, portanto, que o OUTORGADO promova qualquer medida judicial e administrativa, assinar termos, substabelecer, com e sem reserva de poderes ajuizar ações, conduzir os processos, interpor recursos, além de ter pleno poder para solicitar, providenciar e ter acesso a documentos de qualquer natureza, tendo poder até mesmo para substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de poderes, dando tudo por bom firme e valioso para poderem ser realizados todo e qualquer ato que se faça necessário ao fiel cumprimento deste mandato.

Caldas Novas, 13 de dezembro de 2024.





Registro de Atendimento
INTEGRADO

ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
Caldas Novas - 3ª Vara Cível
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

DADOS DO REGISTRO

SOLICITANTE: Ana Leda	TELEFONE: (61) 98238-4765
ORIGEM DA COMUNICAÇÃO: RAI	DATA DA COMUNICAÇÃO: 16/01/2025 as 15:53

UNIDADE DE REGISTRO: CENTRAL GERAL DE FLAGRANTES E PRONTO ATENDIMENTO AO CIDADÃO DE CALDAS NOVAS

UNIDADES ENVOLVIDAS:

- 19ª DELEGACIA REGIONAL DE POLÍCIA CIVIL DE CALDAS NOVAS

Telefone:

E-mail: 19drpcaldasnovas@gmail.com

Endereço:

PC - OCORRÊNCIA PREENCHIDA E FINALIZADA

DADOS DO FATO

DATA DO FATO: 16/01/2025 as 10:00	TIPIFICAÇÕES: • ESTELIONATO -> ART. 171 CAPUT DO CPB: ESTELIONATO CONSUMADO
<p>ENDEREÇO: LOGRADOURO: Rodovia GO-213, QD: NÃO INFORMADO, LT: NÃO INFORMADO, Nº: NÃO INFORMADO, BAIRRO: RESIDENCIAL VILLAGE, CIDADE: CALDAS NOVAS, ESTADO: GOIÁS CEP: NÃO INFORMADO COMPLEMENTO: Zona Rural Saint Germain REFERÊNCIA: km 2,5</p>	

NARRATIVA

RELATO PC:

Presente nessa unidade policial a pessoa de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, que é síndica do Condomínio Village, informando que na data de hoje tomou conhecimento de fraude cometida junto às contas do Condomínio Village, sendo neste ato acompanhada pelo advogado regularmente inscrito na OAB/GO nº 31.958, Tiago Andrade Moreira e narra que a pessoa de LORENA FERREIRA DA SILVA, secretária que labora junto a pessoa de Ana Leda, se apropriou de senha de acesso às contas do condomínio e as utilizou de forma fraudulenta, causando prejuízo financeiro à empresa. Até o momento foram identificadas oito operações realizadas relativas ao mês de novembro que versam sobre PIXs realizados por Lorena a terceiros em valores idênticos de credores do condomínio, sendo o acesso realizado no computador do condomínio. A comunicante informa que em momento algum teria cedido o uso de tal senha à pessoa de Lorena, mas a tinha anotada dentro do escritório e acredita que Lorena possa tê-la visto realizando as operações bancárias e anotado a referida senha. Que após o conhecimento da fraude, a comunicante solicitou auditoria junto ao departamento de contabilidade para identificação e apuração dos prejuízos causados. Na manhã de hoje (16/01/2025), quando da descoberta do fato, a pessoa de LORENA FERREIRA DA SILVA percebeu movimentação estranha por parte de comunicante e aproveitou-se de uma saída desta para alterar a senha de acesso ao usuário da conta do condomínio junto à Caixa Econômica Federal e evadiu-se do local, inclusive, deixando a porta da sala em aberto. Ato contínuo, a declarante foi à Caixa Econômica e realizou levantamentos que apuraram que a senha teria acabado de ser trocada, bem como conseguiram obter os pagamentos realizados a terceiros. Nada mais foi dito, lavrou-se a presente.

BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: **ab185021cc7b0eeec483dcd95f07e8d6**

Página 1 de 7



Registro de Atendimento
INTEGRADO

ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALTAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

PESSOAS ENVOLVIDAS

1ª PESSOA

TIPIFICAÇÕES ENVOLVIDA:

1 - ESTELIONATO -> ART. 171 CAPUT DO CPB: ESTELIONATO CONSUMADO

Qualificação(ões): **COMUNICANTE**

NOME: ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

SEXO: FEMININO	NASCIMENTO: 22/05/1959	IDADE: 65 Anos no fato
NACIONALIDADE: NÃO INFORMADO	NATURALIDADE: CAJAZEIRAS/PARAÍBA	
ESTADO CIVIL: CASADO(A)	COR/RAÇA: NÃO INFORMADO	

NOME DO PAI: VALDECIO TOMAZ DE SOUZA

NOME DA MÃE: DEUSIMAR BATISTA DE SOUZA

RG: 690235	CPF: 15201287115	CNH: NÃO INFORMADO	TÍTULO DE ELEITOR: NÃO INFORMADO	PASSAPORTE: NÃO INFORMADO
TIPO DE CABELO: NÃO INFORMADO	DEFICIÊNCIAS: NÃO POSSUI	AMPUTAÇÕES: NÃO INFORMADO	DEFORMAÇÕES: NÃO INFORMADO	PESO: NÃO INFORMADO

ENDEREÇO : LOGRADOURO: Rodovia GO-213, QD: NÃO INFORMADO, LT: NÃO INFORMADO, Nº: NÃO INFORMADO, BAIRRO: RESIDENCIAL VILLAGE, CIDADE: CALDAS NOVAS, ESTADO: GOIÁS CEP: NÃO INFORMADO COMPLEMENTO: Zona Rural Saint Germain, Azaléia 57 REFERÊNCIA: km 2,5

TELEFONE CELULAR: (61) 98238-4765

2ª PESSOA

TIPIFICAÇÕES ENVOLVIDA:

1 - ESTELIONATO -> ART. 171 CAPUT DO CPB: ESTELIONATO CONSUMADO

Qualificação(ões): **VÍTIMA**

1ª PESSOA JURÍDICA

BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: **ab185021cc7b0eeec483dcd95f07e8d6**

Página 2 de 7



Registro de Atendimento
INTEGRADO

ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

NOME DA EMPRESA: CONDOMÍNIO VILLAGE

RAZÃO SOCIAL: CONDOMÍNIO VILLAGE

CNPJ: 03699672000125

NATUREZA JURÍDICA: PRIVADA

REPRESENTANTE LEGAL: NÃO INFORMADO

ENDEREÇO COMERCIAL: LOGRADOURO: Rodovia GO-213, QD: NÃO INFORMADO, LT: NÃO INFORMADO, Nº: NÃO INFORMADO, BAIRRO: RESIDENCIAL VILLAGE, CIDADE: CALDAS NOVAS, ESTADO: GOIÁS CEP: NÃO INFORMADO COMPLEMENTO: Zona Rural Saint Germain REFERÊNCIA: km 2,5

3ª PESSOA

TIPIFICAÇÕES ENVOLVIDA:

1 - ESTELIONATO -> ART. 171 CAPUT DO CPB: ESTELIONATO CONSUMADO

Qualificação(ões): AUTOR

NOME: LORENA FERREIRA DA SILVA

SEXO: FEMININO	NASCIMENTO: 20/01/2002	IDADE: 22 Anos no fato
NACIONALIDADE: NÃO INFORMADO	NATURALIDADE: CALDAS NOVAS/GOIÁS	

NOME DO PAI: ANTÔNIO LOURENÇO DA SILVA

NOME DA MÃE: ROBERTA ROSA FERREIRA

RG: 6877333	CPF: 03417428130	CNH: NÃO INFORMADO	TÍTULO DE ELEITOR: NÃO INFORMADO	PASSAPORTE: NÃO INFORMADO
TIPO DE CABELO: NÃO INFORMADO	DEFICIÊNCIAS: NÃO POSSUI	AMPUTAÇÕES: NÃO INFORMADO	DEFORMAÇÕES: NÃO INFORMADO	PESO: NÃO INFORMADO

TELEFONE CELULAR: (64) 99201-0080

4ª PESSOA

TIPIFICAÇÕES ENVOLVIDA:

1 - ESTELIONATO -> ART. 171 CAPUT DO CPB: ESTELIONATO CONSUMADO

Qualificação(ões): TESTEMUNHA

BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: ab185021cc7b0eeec483dcd95f07e8d6

Página 3 de 7



Registro de Atendimento
INTEGRADO

ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
Caldas Novas - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

NOME: NILZO ALVES DA SILVA

SEXO: MASCULINO

NASCIMENTO: 09/07/1961

IDADE: 63 Anos no fato

NACIONALIDADE: NÃO INFORMADO

NATURALIDADE: NITERÓI/RIO DE JANEIRO

NOME DO PAI: GUSTAVO ALVES DA SILVA

NOME DA MÃE: NOILDA FRANCISCA DA SILVA

RG: 97008006213

CPF: 15155579104

CNH:
00150512106

TÍTULO DE ELEITOR:
NÃO INFORMADO

PASSAPORTE: NÃO
INFORMADO

TIPO DE
CABELO: NÃO
INFORMADO

DEFICIÊNCIAS:
NÃO POSSUI

AMPUTAÇÕES:
NÃO INFORMADO

DEFORMAÇÕES: NÃO
INFORMADO

PESO: NÃO INFORMADO

ENDERECO : LOGRADOURO: Rodovia GO-213, QD: NÃO INFORMADO, LT: NÃO INFORMADO, Nº: NÃO INFORMADO, BAIRRO: RESIDENCIAL VILLAGE, CIDADE: CALDAS NOVAS, ESTADO: GOIÁS CEP: NÃO INFORMADO COMPLEMENTO: Zona Rural Saint Germain, Azaléia 57 REFERÊNCIA: km 2,5

TELEFONE CELULAR: (61) 98306-2703

AMBIENTE

TIPO DE EDIFICAÇÃO: NÃO INFORMADO

TIPO DE LOCAL: IMÓVEL RESIDENCIAL

NOME DO ESTABELECIMENTO: NÃO INFORMADO

RECURSOS ENVOLVIDOS

• ESCRIVÃO/AGENTE

- FABIANE LACERDA DARQUES SILVA CARNEIRO

• DELEGADO

- RODRIGO PEREIRA

BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: ab185021cc7b0eeec483dcd95f07e8d6

Página 4 de 7



Registro de Atendimento
INTEGRADO

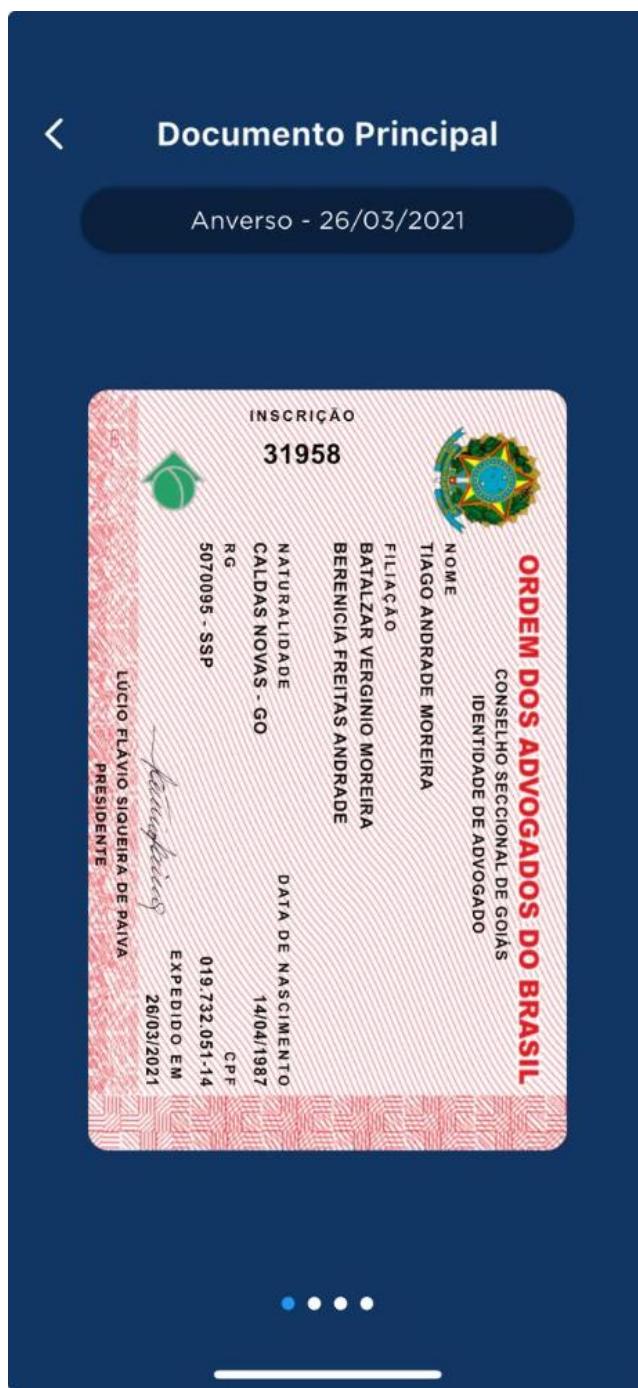
ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

Imagen:WhatsApp Image 2025-01-16 at 16.26.45.jpeg



BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: ab185021cc7b0eec483dcd95f07e8d6

Página 5 de 7



Registro de Atendimento
INTEGRADO

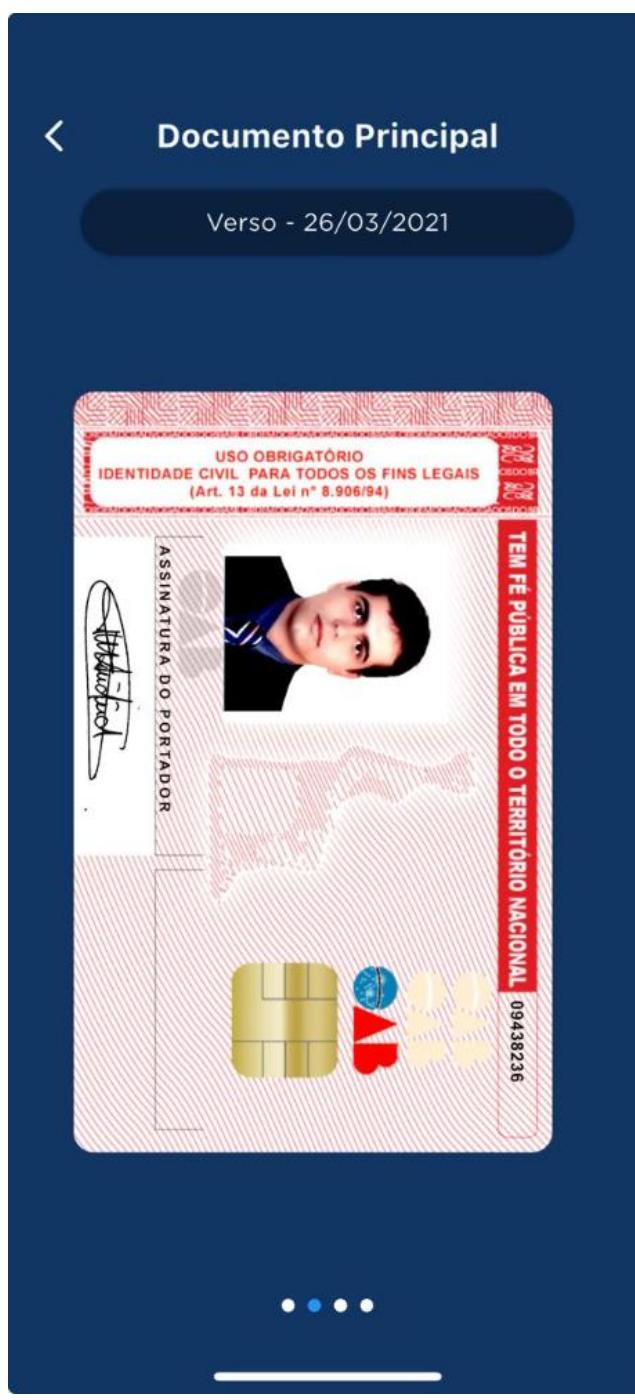
ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

Imagen:WhatsApp Image 2025-01-16 at 16.26.45 (1).jpeg



BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: ab185021cc7b0eeec483dcd95f07e8d6

Página 6 de 7



Registro de Atendimento
INTEGRADO

ESTADO DE GOIÁS
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
REGISTRO DE ATENDIMENTO INTEGRADO
Nº 39805378

EMITIDO EM 10/02/2025 as 14:28



Arquivo:SCAN0018.PDF

Arquivo:SCAN0017.PDF

Comunicante

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedim

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

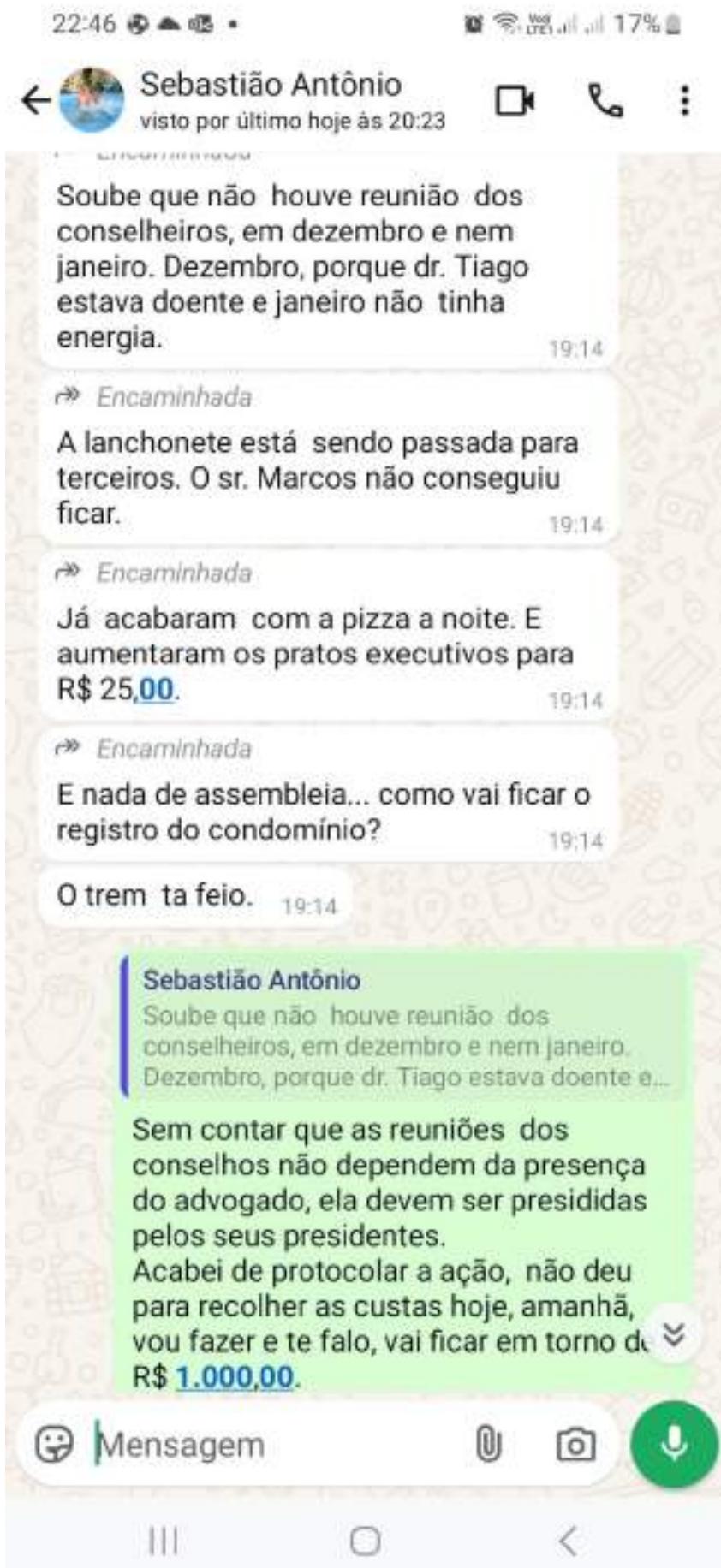
BOLETIM ONLINE ACESSE O LINK <https://raivirtual.ssp.go.gov.br>

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO: ab185021cc7b0eeec483dcd95f07e8d6

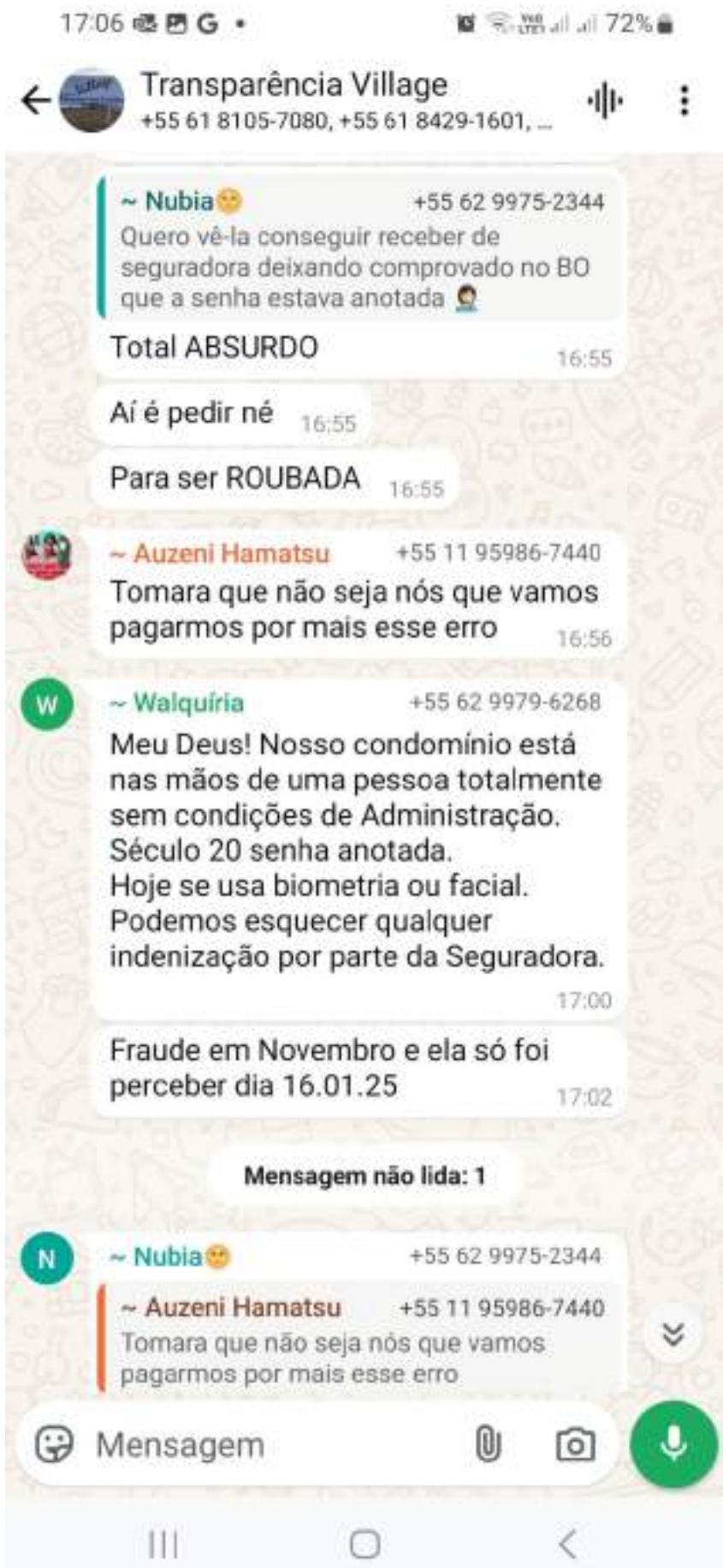
Página 7 de 7



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40

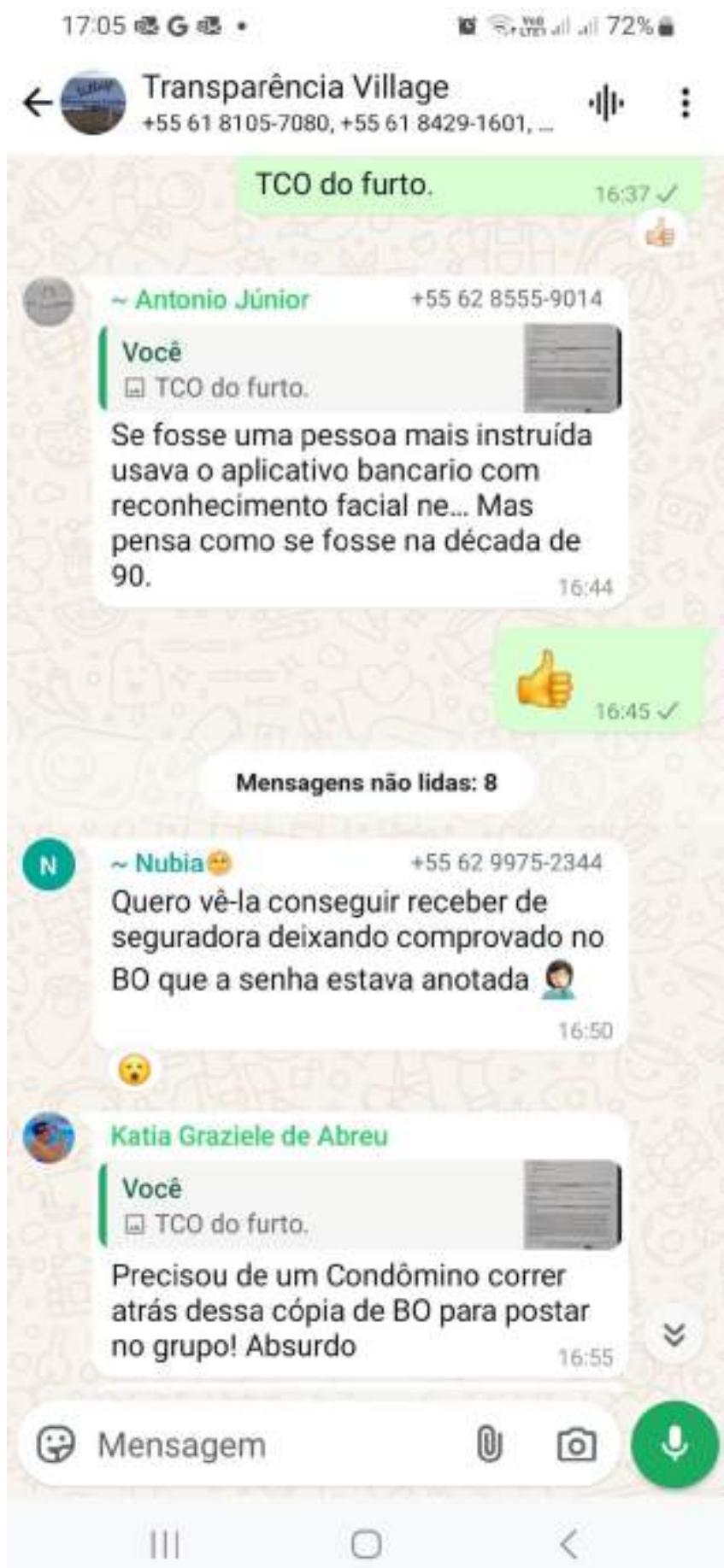


Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

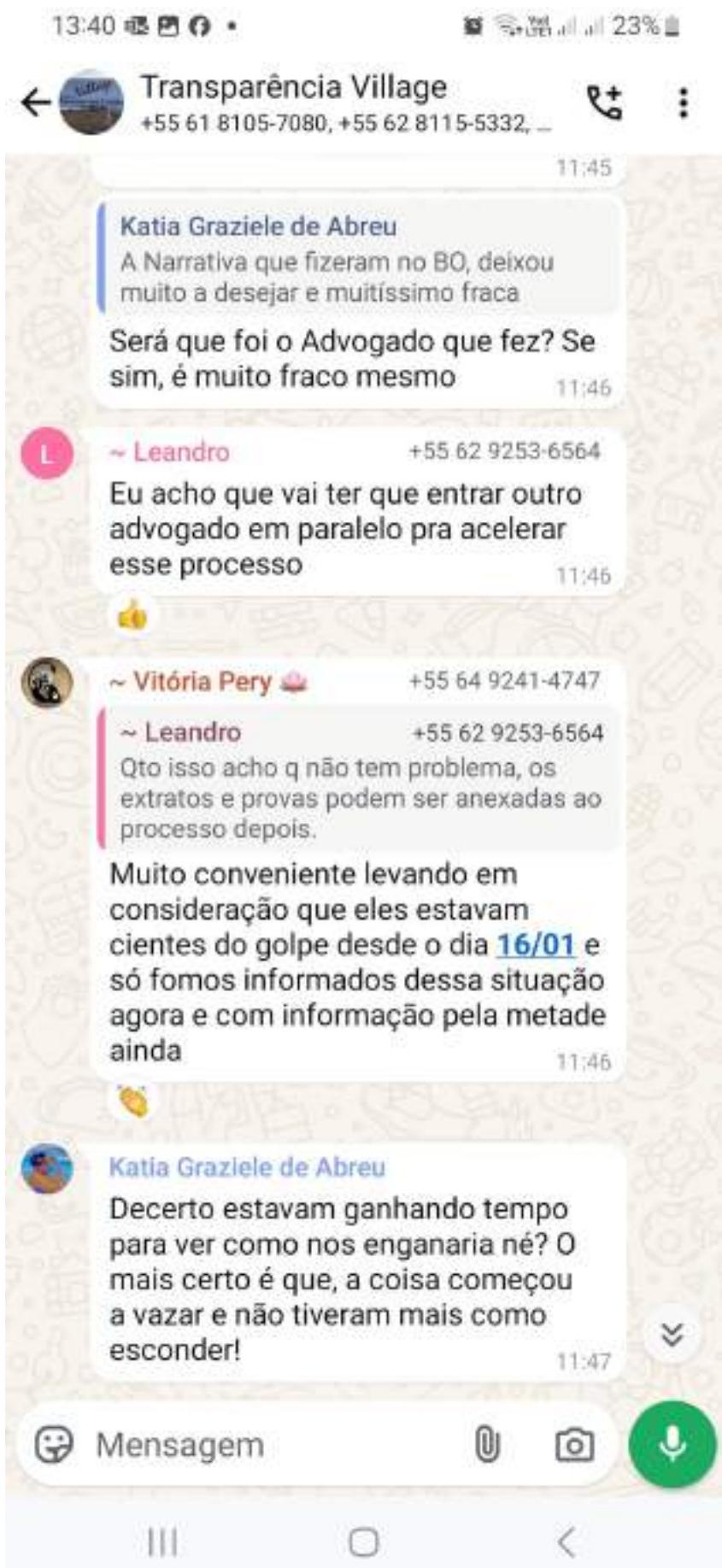
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40



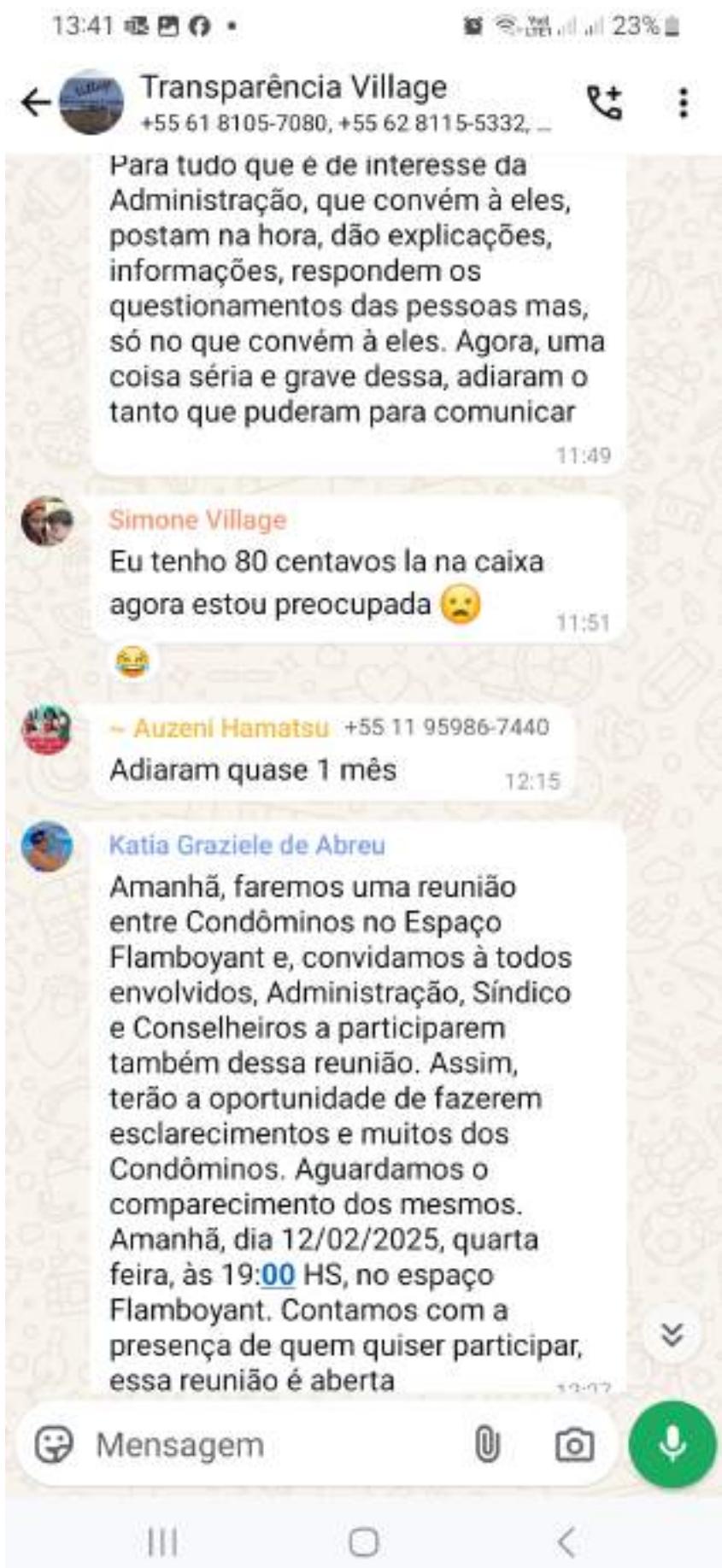
Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 7 : Juntada -> Petição

Arquivo 10 : villageprintmsgwhatsapp_compressed.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:40



Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/02/2025 17:42:41

Razão por Conta Contábil

Critérios: Movimentos em 11/2024

Comp.	Dt. Movto.	Bco.	Tp.	Nº	Venc.	A. Histórico	Movimentação	Unidade	Valor D/R
Conta Contábil: 1.10.08-Acordo Inadimplência									
11/2024 01/11/2024	002	BO	78948	10/2024	(A)Acordo Inadimplência	9/36		AZ 047	210,49 R
11/2024 01/11/2024	002	BO	84182	10/2024	(A)Acordo Inadimplência	5/16		AZ 058	304,75 R
11/2024 07/11/2024	002	BO	73547	11/2024	(A)Acordo Inadimplência	19/36		GA 040	430,15 R
11/2024 13/11/2024	002	BO	78232	11/2024	(A)Acordo Inadimplência	12/36		OR 028	1.802,46 R
11/2024 25/11/2024	002	BO	80260	11/2024	(A)Acordo Inadimplência	8/36		PI 079	289,14 R
11/2024 28/11/2024	002	BO	84204	11/2024	(A)Acordo Inadimplência	5/15		BO 048	272,82 R
									3.493,07
Conta Contábil: 1.10.23-Reembolsos									
11/2024 04/11/2024	002						Devolução - Valor pago erroneamente ao ex-funcionário Geraldo Martins no dia 01/11/2024		1.671,42 R
									1.671,42
Conta Contábil: 1.10.33-Convite para Área de Lazer - PIX									
11/2024 11/11/2024	004						Credito Pix - Convite para Área de Lazer		180,00 R
									180,00
Conta Contábil: 1.10.34-Resíduos Recicláveis do Condomínio									
11/2024 29/11/2024	004						Depósito - Ref: Venda de Resíduos Recicláveis do Condomínio.		857,00 R
									857,00
Conta Contábil: 1.10.35-Convite para Área de Lazer - DEPÓSITO									
11/2024 04/11/2024	004						Créditos - Referente a Convites Vendidos P/ a Área de Lazer		120,00 R
11/2024 12/11/2024	004						Créditos - Referente a Convites Vendidos P/ a Área de Lazer		30,00 R
11/2024 25/11/2024	004						Créditos - Referente a Convites Vendidos P/ a Área de Lazer		900,00 R
11/2024 29/11/2024	004						Créditos - Referente a Convites Vendidos P/ a Área de Lazer		90,00 R
									1.140,00
Conta Contábil: 1.10.36-Convite para Área de Lazer - CARTÃO									
11/2024 08/11/2024	004						Credito Pix - Convite para Área de Lazer		495,66 R
11/2024 11/11/2024	004						Credito Pix - Convite para Área de Lazer		497,16 R
11/2024 21/11/2024	004						Credito Pix - Convite para Área de Lazer		3.214,88 R
11/2024 26/11/2024	004						Credito Pix - Convite para Área de Lazer		617,76 R
									4.825,46
Conta Contábil: 1.20.02-Rendimento de Poupança									
11/2024 08/11/2024	003						Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		13,06 R
11/2024 08/11/2024	003						Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		61,73 R
11/2024 09/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,17 R
11/2024 09/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,79 R
11/2024 10/11/2024	003						Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		9,46 R
11/2024 10/11/2024	003						Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		58,32 R
11/2024 10/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,59 R
11/2024 10/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		3,64 R
11/2024 11/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,09 R
11/2024 11/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,60 R
11/2024 13/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,26 R
11/2024 13/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		1,58 R
11/2024 14/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,13 R
11/2024 14/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,60 R
11/2024 15/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,47 R
11/2024 15/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		2,17 R
11/2024 16/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,07 R
11/2024 16/11/2024	004						Juros Poupança - Conta Convite		0,44 R
11/2024 17/11/2024	003						Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		16,09 R



Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:41

Razão por Conta Contábil

Critérios: Movimentos em 11/2024

Comp.	Dt. Movto.	Bco.	Tp.	Nº	Venc.	A. Histórico Movimentação	Unidade	Valor D/R
Conta Contábil: 4.11.01-Salários e Outros Proventos								
11/2024 01/11/2024	002					Lauro Pitanga Castro - Pagto Ref: Salário 10/2024		1.665,31 D
11/2024 01/11/2024	002					Leomar Euripedes Teixeira - Pagto Ref: Salário 10/2024		1.781,82 D
11/2024 01/11/2024	002					Lorena Ferreira da Silva - Ref: Salário 10/2024		1.564,62 D
11/2024 01/11/2024	002					Maeles Ferreira Leal - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.117,67 D
11/2024 01/11/2024	002					Marcos Coelho de Sousa - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.407,11 D
11/2024 01/11/2024	002					Marcos Vinicius Carvalho Soares - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.154,05 D
11/2024 01/11/2024	002					Miguel Moreira Guimaraes - Pagto Ref: Salário 10/2024		1.477,08 D
11/2024 01/11/2024	002					Naelson Carlos Gois - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.611,59 D
11/2024 01/11/2024	002					Raimundo Nonato Ribeiro - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.177,82 D
11/2024 01/11/2024	002					Raimundo Ribeiro da Costa - Pagto Ref: Salário 10/2024.		2.614,16 D
11/2024 01/11/2024	002					Raimundo Rio - Pagto Ref: Salário 10/2024.		429,30 D
11/2024 01/11/2024	002					Roberto Maiko - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.076,55 D
11/2024 01/11/2024	002					Severino Jose de Lima - Pagto Ref: Salário 10/2024		1.545,81 D
11/2024 01/11/2024	002					Tiago Pacifico dos Anjos - Pagto Ref: Salário 10/2024		2.308,27 D
11/2024 05/11/2024	002					Geraldo Gomes do Nascimento - Pagto Ref: Salário 10/2024		1.671,42 D
								-63.351,32

Conta Contábil: 4.11.02-Adiantamento Salarial

11/2024 19/11/2024	002					Adão Holanda e Silva Neto - Pagto Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Edvaldo Gomes da Silva - Pagto Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Erick Patrick Torres dos Santos - Pagto Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Euripedes Gonzaga da Silva - Pagto Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Evandro de Souza - Pagto Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Gleison Pereira Barbosa - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Fabiana Vaz Moreira Pagto. Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Heliomar Vilela Silva - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					João Nunes - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					João Paulo de Araujo - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Jose Delfino M. de S. Filho - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Jose Francisco Oliveira - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Lauro Pitanga Castro - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Leondas Ataliba Pires - Ref: Adiantamento Salarial		200,00 D
11/2024 19/11/2024	002					Marcos Coelho de Souza - Ref:		200,00 D



Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:41

Razão por Conta Contábil

Critérios: Movimentos em 11/2024

Comp.	Dt. Movto.	Bco.	Tp.	Nº	Venc.	A. Histórico	Movimentação	Unidade	Valor D/R
-------	------------	------	-----	----	-------	--------------	--------------	---------	-----------

Conta Contábil: 4.20.30-Material de Higiene e Limpeza em Geral

11/2024 08/11/2024 002 BO	Pagto NF 42067 Comercio e Industria Produto de Limpeza - Ref: Material de Limpeza Geral.	652,00	D
11/2024 18/11/2024 002 BO	Pagto NF 313 Facilita Comercial Descartaveis e Limpeza- Ref: Material de Limpeza.	398,00	D
-1.144,50			

Conta Contábil: 4.20.32-Despesas com Lanche e Refeições

11/2024 08/11/2024 002 PX	Pagto NF 40 Simone Cristina Bussi - Ref: Alimentação dos Funcionários.	1.161,00	D
11/2024 26/11/2024 002 BO	Pagto NF 21517 Atacadão Dia a Dia - Ref: Lanche e ADM.	1.416,84	D
-2.577,84			

Conta Contábil: 4.21.01-Acordo Trabalhista

11/2024 01/11/2024 002 PX	Acordo Trabalhista Homologado - Rescisão Paulo Sergio de Freitas - 6/6 Parcelas.	1.185,19	D
-1.185,19			

Conta Contábil: 4.22.01-Valores em Averiguação

11/2024 01/11/2024 002 PX	Pix - Mateus da Silva de Sousa	1.000,00	D
11/2024 05/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	1.000,00	D
11/2024 08/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.166,66	D
11/2024 11/11/2024 002 BO	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.166,66	D
11/2024 12/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.166,66	D
11/2024 13/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.166,66	D
11/2024 14/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.897,60	D
11/2024 18/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	3.899,58	D
11/2024 19/11/2024 002 PX	Pix- Esther Berto da Silva	4.887,00	D
11/2024 19/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.879,22	D
11/2024 21/11/2024 002 PX	Pix- Esther Berto da Silva	4.836,66	D
11/2024 21/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	2.766,33	D
11/2024 28/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	4.628,46	D
11/2024 29/11/2024 002 PX	Pix- Mateus da Silva de Sousa	4.876,25	D
11/2024 29/11/2024 002 PX	Pix- Esther Berto da Silva	3.552,25	D
-45.889,99			

Conta Contábil: 4.30.01-Manutenção em Máquinas e Equipamentos

11/2024 11/11/2024 002 BO	Pagto NF 629-151/2024 Eletroeste Engen. - Ref: Material e Manutenção no Maquina Lava Jato - 2/2 Parc	204,16	D
11/2024 21/11/2024 002 BO	Pagto NF 18746-294/2024 Caetano Mesquita- Ref: Mão de Obra e Material e Manut. no Filtro de Água.	462,70	D
11/2024 21/11/2024 002 BO	Pagto NF 25554/20978 R e C Telecom - Ref: Material e Manut. no Equipamento de Comunicação Radio.	447,75	D
-1.114,61			

Conta Contábil: 4.30.02-Material para Manutenção em Geral

11/2024 01/11/2024 002	Pagto NF 647689 W L Atacadista LTDA - Ref: Material de Manutenção Geral	423,00	D
11/2024 01/11/2024 002 BO	Pagto NF 647717 W L Atacadista LTDA - Ref: Material de Manutenção Geral.	136,56	D
11/2024 01/11/2024 002 BO	Pagto NF 279882 Ajel Montagem e Automação - Ref: Material Braço p/ Iluminação Publica 2/3 parcelas.	1.165,59	D
11/2024 01/11/2024 002 BO	Pagto NF 280655 Ajel Montagem e Automação - Ref: Material Braço p/ Iluminação Publica 2/3 parcelas.	1.066,30	D

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos - P/ DECISÃO) do dia 20/02/2025 10:31:43 não possui "Arquivos".

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a VARA CIVEL DA
COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

SEBASTIÃO ANTONIO DO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, por meio de seu advogado abaixo assinado, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar documentos complementares à petição anterior.

Caldas Novas, 20 de fevereiro de 2025

JOÃO VIEIRA NETTO
OAB/GO 21833



Extrato por período

Cliente: COND RES VILLAGE T DAS CALDAS

Conta: 1839 | 1292 | 000577546121-1

Data: 06/01/2025 - 16:55

Mês: Dezembro/2024

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	0,00 C
02/12/2024	281124	COB LOT DH	450,00 C	450,00 C
02/12/2024	281124	COB COMPE	900,00 C	1.350,00 C
02/12/2024	291124	COB LOTERI	2,40 D	1.347,60 C
02/12/2024	291124	COB COMPE	4,80 D	1.342,80 C
02/12/2024	021113	ENV PIX CH	3.864,98 D	2.522,18 D
02/12/2024	021113	TAR PIX	8,50 D	2.530,68 D
02/12/2024	021114	ENV PIX CH	3.867,52 D	6.398,20 D
02/12/2024	021114	TAR PIX	8,50 D	6.406,70 D
02/12/2024	021114	ENV PIX CH	1.270,42 D	7.677,12 D
02/12/2024	021114	TAR PIX	8,50 D	7.685,62 D
02/12/2024	021115	ENV PIX CH	4.876,22 D	12.561,84 D
02/12/2024	021115	TAR PIX	8,50 D	12.570,34 D
02/12/2024	021115	ENV PIX CH	5.534,48 D	18.104,82 D
02/12/2024	021115	TAR PIX	8,50 D	18.113,32 D
02/12/2024	021116	PAG BOLETO	305,00 D	18.418,32 D
02/12/2024	021116	PAG BOLETO	595,66 D	19.013,98 D
02/12/2024	021116	PAG BOLETO	244,82 D	19.258,80 D
02/12/2024	303194	FOL PAGTO	72.194,54 D	91.453,34 D
02/12/2024	021224	COB BX 063	4,80 D	91.458,14 D
02/12/2024	000000	RESG AUT	91.458,14 C	0,00 C
02/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
03/12/2024	291124	COB INTERN	542,18 C	542,18 C
03/12/2024	291124	COB COMPE	2.076,56 C	2.618,74 C
03/12/2024	021224	COB INTERN	2,40 D	2.616,34 C



03/12/2024	021224	COB COMPE	9,60 D	2.606,74 C
03/12/2024	030840	ENV PIX CH	4.066,23 D	1.459,49 D
03/12/2024	030840	TAR PIX	8,50 D	1.467,99 D
03/12/2024	030932	CR PIX CHA	2.600,48 C	1.132,49 C
03/12/2024	030932	TAR PIX	23,14 D	1.109,35 C
03/12/2024	031126	PAG BOLETO	500,00 D	609,35 C
03/12/2024	031127	PAG FONE	41,95 D	567,40 C
03/12/2024	031128	ENV PIX CH	2.808,82 D	2.241,42 D
03/12/2024	031128	TAR PIX	8,50 D	2.249,92 D
03/12/2024	031128	PAG BOLETO	1.066,31 D	3.316,23 D
03/12/2024	031129	PAG BOLETO	1.498,77 D	4.815,00 D
03/12/2024	031129	PAG BOLETO	282,32 D	5.097,32 D
03/12/2024	031129	PAG BOLETO	1.125,00 D	6.222,32 D
03/12/2024	031130	PAG BOLETO	1.165,59 D	7.387,91 D
03/12/2024	031130	PAG BOLETO	86,54 D	7.474,45 D
03/12/2024	031134	ENV PIX CH	3.856,22 D	11.330,67 D
03/12/2024	031134	TAR PIX	8,50 D	11.339,17 D
03/12/2024	303194	DEB TARIFA	32,40 D	11.371,57 D
03/12/2024	000000	RESG AUT	11.371,57 C	0,00 C
03/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
04/12/2024	021224	COB INTERN	2.342,71 C	2.342,71 C
04/12/2024	021224	COB LOT DH	900,00 C	3.242,71 C
04/12/2024	021224	COB COMPE	5.400,00 C	8.642,71 C
04/12/2024	031224	COB INTERN	12,00 D	8.630,71 C
04/12/2024	031224	COB LOTERI	4,80 D	8.625,91 C
04/12/2024	031224	COB COMPE	28,80 D	8.597,11 C
04/12/2024	041055	ENV PIX CH	4.622,36 D	3.974,75 C
04/12/2024	041055	TAR PIX	8,50 D	3.966,25 C
04/12/2024	041059	PAG BOLETO	424,10 D	3.542,15 C
04/12/2024	041100	ENV PIX CH	1.650,00 D	1.892,15 C
04/12/2024	041100	TAR PIX	8,50 D	1.883,65 C
04/12/2024	041102	ENV PIX CH	4.273,80 D	2.390,15 D
04/12/2024	041102	TAR PIX	8,50 D	2.398,65 D
04/12/2024	041104	PAG BOLETO	813,75 D	3.212,40 D
04/12/2024	041105	PAG BOLETO	480,00 D	3.692,40 D

04/12/2024	041107	PAG BOLETO	236,55 D	3.928,95 D
04/12/2024	041108	PAG BOLETO	1.416,67 D	5.345,62 D
04/12/2024	000000	RESG AUT	5.345,62 C	0,00 C
04/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
05/12/2024	031224	COB LOT DH	450,00 C	450,00 C
05/12/2024	031224	COB COMPE	5.400,00 C	5.850,00 C
05/12/2024	041224	COB LOTERI	2,40 D	5.847,60 C
05/12/2024	041224	COB COMPE	28,80 D	5.818,80 C
05/12/2024	051112	PAG BOLETO	176,40 D	5.642,40 C
05/12/2024	051113	PAG BOLETO	2.190,61 D	3.451,79 C
05/12/2024	051205	ENV PIX CH	2.327,38 D	1.124,41 C
05/12/2024	051205	TAR PIX	8,50 D	1.115,91 C
05/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	1.115,91 C
06/12/2024	041224	COB INTERN	1.350,00 C	2.465,91 C
06/12/2024	041224	COB LOT DH	1.350,00 C	3.815,91 C
06/12/2024	041224	COB COMPE	2.700,00 C	6.515,91 C
06/12/2024	051224	COB INTERN	7,20 D	6.508,71 C
06/12/2024	051224	COB LOTERI	7,20 D	6.501,51 C
06/12/2024	051224	COB COMPE	14,40 D	6.487,11 C
06/12/2024	061325	PAG BOLETO	48,00 D	6.439,11 C
06/12/2024	061630	PAG BOLETO	1.099,62 D	5.339,49 C
06/12/2024	061632	ENV PIX CH	50,00 D	5.289,49 C
06/12/2024	061632	TAR PIX	0,44 D	5.289,05 C
06/12/2024	061633	ENV PIX CH	900,00 D	4.389,05 C
06/12/2024	061633	TAR PIX	8,01 D	4.381,04 C
06/12/2024	061638	ENV PIX CH	1.354,00 D	3.027,04 C
06/12/2024	061638	TAR PIX	8,50 D	3.018,54 C
06/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	3.018,54 C
09/12/2024	051224	COB AUTOAT	450,00 C	3.468,54 C
09/12/2024	051224	COB INTERN	450,00 C	3.918,54 C
09/12/2024	051224	COB LOT DH	900,00 C	4.818,54 C
09/12/2024	051224	COB COMPE	7.992,76 C	12.811,30 C
09/12/2024	061224	COB AUTOAT	2,40 D	12.808,90 C
09/12/2024	061224	COB INTERN	2,40 D	12.806,50 C
09/12/2024	061224	COB LOTERI	4,80 D	12.801,70 C

09/12/2024	061224	COB COMPE	38,40 D	12.763,30 C
09/12/2024	091224	COB BX 063	2,40 D	12.760,90 C
09/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	12.760,90 C
10/12/2024	061224	COB INTERN	1.350,00 C	14.110,90 C
10/12/2024	061224	COB LOT DH	600,00 C	14.710,90 C
10/12/2024	061224	COB COMPE	4.143,42 C	18.854,32 C
10/12/2024	091224	COB INTERN	7,20 D	18.847,12 C
10/12/2024	091224	COB LOTERI	4,80 D	18.842,32 C
10/12/2024	091224	COB COMPE	21,60 D	18.820,72 C
10/12/2024	242458	DEB AUT	55,90 D	18.764,82 C
10/12/2024	242458	DEB AUT	33,74 D	18.731,08 C
10/12/2024	242458	DEB AUT	45,50 D	18.685,58 C
10/12/2024	100844	ENV PIX CH	4.600,00 D	14.085,58 C
10/12/2024	100844	TAR PIX	8,50 D	14.077,08 C
10/12/2024	100850	ENV PIX CH	4.536,00 D	9.541,08 C
10/12/2024	100850	TAR PIX	8,50 D	9.532,58 C
10/12/2024	100853	ENV PIX CH	3.656,33 D	5.876,25 C
10/12/2024	100853	TAR PIX	8,50 D	5.867,75 C
10/12/2024	101224	COB BX 063	9,60 D	5.858,15 C
10/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	5.858,15 C
11/12/2024	091224	COB INTERN	450,00 C	6.308,15 C
11/12/2024	091224	COB LOT DH	4.465,87 C	10.774,02 C
11/12/2024	091224	COB COMPE	7.743,95 C	18.517,97 C
11/12/2024	101224	COB INTERN	2,40 D	18.515,57 C
11/12/2024	101224	COB LOTERI	24,00 D	18.491,57 C
11/12/2024	101224	COB COMPE	40,80 D	18.450,77 C
11/12/2024	110923	ENV PIX CH	4.126,22 D	14.324,55 C
11/12/2024	110923	TAR PIX	8,50 D	14.316,05 C
11/12/2024	110923	ENV PIX CH	4.562,00 D	9.754,05 C
11/12/2024	110923	TAR PIX	8,50 D	9.745,55 C
11/12/2024	110923	ENV PIX CH	4.500,00 D	5.245,55 C
11/12/2024	110923	TAR PIX	8,50 D	5.237,05 C
11/12/2024	110925	PAG FONE	389,09 D	4.847,96 C
11/12/2024	110926	PAG BOLETO	374,40 D	4.473,56 C
11/12/2024	110927	PAG BOLETO	749,00 D	3.724,56 C

11/12/2024	110927	PAG BOLETO	1.305,30 D	2.419,26 C
11/12/2024	110928	PAG BOLETO	1.523,66 D	895,60 C
11/12/2024	110929	ENV PIX CH	80,00 D	815,60 C
11/12/2024	110929	TAR PIX	0,71 D	814,89 C
11/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	814,89 C
12/12/2024	101224	COB LOT DH	4.050,00 C	4.864,89 C
12/12/2024	101224	COB COMPE	7.484,43 C	12.349,32 C
12/12/2024	111224	COB LOTERI	21,60 D	12.327,72 C
12/12/2024	111224	COB COMPE	38,40 D	12.289,32 C
12/12/2024	121542	PG PREFEIT	512,94 D	11.776,38 C
12/12/2024	121544	ENV PIX CH	4.536,85 D	7.239,53 C
12/12/2024	121544	TAR PIX	8,50 D	7.231,03 C
12/12/2024	121545	PAG BOLETO	951,15 D	6.279,88 C
12/12/2024	121546	ENV PIX CH	192,12 D	6.087,76 C
12/12/2024	121546	TAR PIX	1,70 D	6.086,06 C
12/12/2024	121547	PAG BOLETO	4.306,75 D	1.779,31 C
12/12/2024	121548	PAG BOLETO	340,80 D	1.438,51 C
12/12/2024	121549	PAG BOLETO	197,97 D	1.240,54 C
12/12/2024	121553	PAG BOLETO	655,00 D	585,54 C
12/12/2024	121554	PAG BOLETO	294,00 D	291,54 C
12/12/2024	121555	PAG BOLETO	609,18 D	317,64 D
12/12/2024	121556	ENV PIX CH	4.625,55 D	4.943,19 D
12/12/2024	121556	TAR PIX	8,50 D	4.951,69 D
12/12/2024	121557	ENV PIX CH	4.436,55 D	9.388,24 D
12/12/2024	121557	TAR PIX	8,50 D	9.396,74 D
12/12/2024	121559	PAG BOLETO	495,89 D	9.892,63 D
12/12/2024	121600	ENV PIX CH	1.500,00 D	11.392,63 D
12/12/2024	121600	TAR PIX	8,50 D	11.401,13 D
12/12/2024	121600	PAG BOLETO	325,00 D	11.726,13 D
12/12/2024	121224	COB BX 063	2,40 D	11.728,53 D
12/12/2024	906596	CH COMP	1.500,00 D	13.228,53 D
12/12/2024	000000	RESG AUT	13.228,53 C	0,00 C
12/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
13/12/2024	111224	COB INTERN	900,00 C	900,00 C
13/12/2024	111224	COB LOT DH	450,00 C	1.350,00 C

13/12/2024	111224	COB COMPE	3.077,36 C	4.427,36 C
13/12/2024	121224	COB INTERN	4,80 D	4.422,56 C
13/12/2024	121224	COB LOTERI	2,40 D	4.420,16 C
13/12/2024	121224	COB COMPE	16,80 D	4.403,36 C
13/12/2024	131227	PAG BOLETO	1.140,00 D	3.263,36 C
13/12/2024	131227	ENV PIX CH	860,00 D	2.403,36 C
13/12/2024	131227	TAR PIX	7,65 D	2.395,71 C
13/12/2024	131540	PAG BOLETO	150,00 D	2.245,71 C
13/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	2.245,71 C
16/12/2024	121224	COB INTERN	900,00 C	3.145,71 C
16/12/2024	121224	COB LOT DH	450,00 C	3.595,71 C
16/12/2024	121224	COB COMPE	2.250,00 C	5.845,71 C
16/12/2024	131224	COB INTERN	4,80 D	5.840,91 C
16/12/2024	131224	COB LOTERI	2,40 D	5.838,51 C
16/12/2024	131224	COB COMPE	12,00 D	5.826,51 C
16/12/2024	161157	ENV PIX CH	4.568,00 D	1.258,51 C
16/12/2024	161157	TAR PIX	8,50 D	1.250,01 C
16/12/2024	161157	ENV PIX CH	4.685,64 D	3.435,63 D
16/12/2024	161157	TAR PIX	8,50 D	3.444,13 D
16/12/2024	161158	PAG BOLETO	18.219,62 D	21.663,75 D
16/12/2024	303194	FOL PAGTO	1.094,50 D	22.758,25 D
16/12/2024	161224	COB BX 063	4,80 D	22.763,05 D
16/12/2024	000000	RESG AUT	22.763,05 C	0,00 C
16/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
17/12/2024	131224	COB AUTOAT	450,00 C	450,00 C
17/12/2024	131224	COB INTERN	1.800,00 C	2.250,00 C
17/12/2024	131224	COB LOT DH	450,00 C	2.700,00 C
17/12/2024	131224	COB COMPE	5.400,00 C	8.100,00 C
17/12/2024	161224	COB AUTOAT	2,40 D	8.097,60 C
17/12/2024	161224	COB INTERN	9,60 D	8.088,00 C
17/12/2024	161224	COB LOTERI	2,40 D	8.085,60 C
17/12/2024	161224	COB COMPE	28,80 D	8.056,80 C
17/12/2024	303194	DEB TARIFA	0,90 D	8.055,90 C
17/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	8.055,90 C
18/12/2024	161224	COB INTERN	2.700,00 C	10.755,90 C

18/12/2024	161224	COB LOT DH	2.250,00 C	13.005,90 C
18/12/2024	161224	COB COMPE	11.700,00 C	24.705,90 C
18/12/2024	171224	COB INTERN	14,40 D	24.691,50 C
18/12/2024	171224	COB LOTERI	12,00 D	24.679,50 C
18/12/2024	171224	COB COMPE	62,40 D	24.617,10 C
18/12/2024	181023	PAG AGUA	3.418,76 D	21.198,34 C
18/12/2024	181023	ENV PIX CH	2.190,61 D	19.007,73 C
18/12/2024	181023	TAR PIX	8,50 D	18.999,23 C
18/12/2024	181024	ENV PIX CH	382,00 D	18.617,23 C
18/12/2024	181024	TAR PIX	3,39 D	18.613,84 C
18/12/2024	181024	PAG AGUA	83,25 D	18.530,59 C
18/12/2024	181034	ENV PIX CH	4.498,33 D	14.032,26 C
18/12/2024	181034	TAR PIX	8,50 D	14.023,76 C
18/12/2024	181034	ENV PIX CH	4.565,33 D	9.458,43 C
18/12/2024	181034	TAR PIX	8,50 D	9.449,93 C
18/12/2024	181038	ENV PIX CH	4.563,00 D	4.886,93 C
18/12/2024	181038	TAR PIX	8,50 D	4.878,43 C
18/12/2024	303194	FOL PAGTO	10.367,63 D	5.489,20 D
18/12/2024	000000	RESG AUT	5.489,20 C	0,00 C
18/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
19/12/2024	171224	COB INTERN	1.350,00 C	1.350,00 C
19/12/2024	171224	COB LOT DH	2.700,00 C	4.050,00 C
19/12/2024	171224	COB COMPE	6.161,79 C	10.211,79 C
19/12/2024	181224	COB INTERN	7,20 D	10.204,59 C
19/12/2024	181224	COB LOTERI	14,40 D	10.190,19 C
19/12/2024	181224	COB COMPE	31,20 D	10.158,99 C
19/12/2024	190923	PAG BOLETO	989,98 D	9.169,01 C
19/12/2024	190923	PG ORG GOV	29.132,15 D	19.963,14 D
19/12/2024	303194	FOL PAGTO	14.893,69 D	34.856,83 D
19/12/2024	191428	ENV PIX CH	150,00 D	35.006,83 D
19/12/2024	191428	TAR PIX	1,33 D	35.008,16 D
19/12/2024	303194	DEB TARIFA	10,80 D	35.018,96 D
19/12/2024	000000	RESG AUT	35.018,96 C	0,00 C
19/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
20/12/2024	181224	COB INTERN	2.250,00 C	2.250,00 C

20/12/2024	181224	COB LOT DH	1.800,00 C	4.050,00 C
20/12/2024	181224	COB COMPE	6.300,00 C	10.350,00 C
20/12/2024	191224	COB INTERN	12,00 D	10.338,00 C
20/12/2024	191224	COB LOTERI	9,60 D	10.328,40 C
20/12/2024	191224	COB COMPE	33,60 D	10.294,80 C
20/12/2024	201109	ENV PIX CH	3.202,00 D	7.092,80 C
20/12/2024	201109	TAR PIX	8,50 D	7.084,30 C
20/12/2024	201110	CRED PIX	35.000,00 C	42.084,30 C
20/12/2024	201111	PAG BOLETO	379,00 D	41.705,30 C
20/12/2024	201113	PAG BOLETO	3.448,81 D	38.256,49 C
20/12/2024	303194	FOL PAGTO	4.200,00 D	34.056,49 C
20/12/2024	201113	PAG BOLETO	784,50 D	33.271,99 C
20/12/2024	201114	PAG BOLETO	899,00 D	32.372,99 C
20/12/2024	201114	ENV PIX CH	50,00 D	32.322,99 C
20/12/2024	201114	TAR PIX	0,44 D	32.322,55 C
20/12/2024	201115	PAG BOLETO	192,00 D	32.130,55 C
20/12/2024	201121	PG ORG GOV	26.468,63 D	5.661,92 C
20/12/2024	201122	ENVIO PIX	6.987,99 D	1.326,07 D
20/12/2024	201125	PAG BOLETO	604,55 D	1.930,62 D
20/12/2024	303194	DEB TARIFA	16,20 D	1.946,82 D
20/12/2024	201224	COB BX 063	91,20 D	2.038,02 D
20/12/2024	000000	RESG AUT	2.038,02 C	0,00 C
20/12/2024	906598	CH COMP RE	1.500,00 D	1.500,00 D
20/12/2024	906598	DEV CH M11	1.500,00 C	0,00 C
20/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	0,00 C
23/12/2024	191224	COB AUTOAT	900,00 C	900,00 C
23/12/2024	191224	COB INTERN	2.250,00 C	3.150,00 C
23/12/2024	191224	COB LOT DH	2.250,00 C	5.400,00 C
23/12/2024	191224	COB COMPE	9.000,00 C	14.400,00 C
23/12/2024	201224	COB AUTOAT	4,80 D	14.395,20 C
23/12/2024	201224	COB INTERN	12,00 D	14.383,20 C
23/12/2024	201224	COB LOTERI	12,00 D	14.371,20 C
23/12/2024	201224	COB COMPE	48,00 D	14.323,20 C
23/12/2024	211019	PAG BOLETO	3.785,83 D	10.537,37 C
23/12/2024	211019	PAG BOLETO	531,60 D	10.005,77 C

23/12/2024	211021	ENV PIX CH	1.731,39 D	8.274,38 C
23/12/2024	211021	TAR PIX	8,50 D	8.265,88 C
23/12/2024	211022	ENV PIX CH	1.650,00 D	6.615,88 C
23/12/2024	211022	TAR PIX	8,50 D	6.607,38 C
23/12/2024	211022	ENV PIX CH	1.966,00 D	4.641,38 C
23/12/2024	211022	TAR PIX	8,50 D	4.632,88 C
23/12/2024	303194	DEB TARIFA	18,90 D	4.613,98 C
23/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	4.613,98 C
24/12/2024	201224	COB AUTOAT	1.350,00 C	5.963,98 C
24/12/2024	201224	COB INTERN	9.450,00 C	15.413,98 C
24/12/2024	201224	COB LOT DH	4.050,00 C	19.463,98 C
24/12/2024	201224	COB COMPE	83.440,61 C	102.904,59 C
24/12/2024	231224	COB AUTOAT	7,20 D	102.897,39 C
24/12/2024	231224	COB INTERN	50,40 D	102.846,99 C
24/12/2024	231224	COB LOTERI	21,60 D	102.825,39 C
24/12/2024	231224	COB COMPE	446,40 D	102.378,99 C
24/12/2024	906598	CH COMP	1.500,00 D	100.878,99 C
24/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	100.878,99 C
26/12/2024	231224	COB INTERN	1.584,91 C	102.463,90 C
26/12/2024	231224	COB COMPE	3.718,57 C	106.182,47 C
26/12/2024	202100	CAD LUZ	444,36 D	105.738,11 C
26/12/2024	202100	CAD LUZ	190,33 D	105.547,78 C
26/12/2024	202100	CAD LUZ	174,89 D	105.372,89 C
26/12/2024	241224	COB INTERN	7,20 D	105.365,69 C
26/12/2024	241224	COB COMPE	19,20 D	105.346,49 C
26/12/2024	202411	DB T CESTA	125,00 D	105.221,49 C
26/12/2024	261513	TEV AGENC	40.000,00 D	65.221,49 C
26/12/2024	000000	APLIC FUND	60.000,00 D	5.221,49 C
26/12/2024	261224	COB BX 063	2,40 D	5.219,09 C
26/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	5.219,09 C
27/12/2024	241224	COB INTERN	549,10 C	5.768,19 C
27/12/2024	241224	COB COMPE	973,07 C	6.741,26 C
27/12/2024	261224	COB INTERN	2,40 D	6.738,86 C
27/12/2024	261224	COB COMPE	7,20 D	6.731,66 C
27/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	6.731,66 C

30/12/2024	261224	COB INTERN	450,00 C	7.181,66 C
30/12/2024	261224	COB COMPE	1.441,66 C	8.623,32 C
30/12/2024	271224	COB INTERN	2,40 D	8.620,92 C
30/12/2024	271224	COB COMPE	7,20 D	8.613,72 C
30/12/2024	902606	DB AT CONV	791,13 D	7.822,59 C
30/12/2024	301224	COB BX 063	4,80 D	7.817,79 C
30/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	7.817,79 C
31/12/2024	000000	SALDO DIA	0,00 C	7.817,79 C
02/01/2025	271224	COB COMPE	1.083,66 C	8.901,45 C
02/01/2025	311224	COB COMPE	4,80 D	8.896,65 C
02/01/2025	000000	DEB AUTOR	527,15 D	8.369,50 C
02/01/2025	020125	COB BX 063	2,40 D	8.367,10 C
02/01/2025	000000	SALDO DIA	0,00 C	8.367,10 C

* 661 - Os lançamentos de extrato não estão disponíveis.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Alô CAIXA: 0800 104 0104



Extrato Mensal Consolidado por Conta de Fundos de Investimento

Dezembro/2024

Data de emissão: 08/01/2025

Administradora
Caixa Econômica Federal

Endereço
SBS - Quadra 4 - Lotes 3/4 Brasília - DF

CNPJ da Administradora
00.360.305/0001-04

Investidor
CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS D

CPF/CNPJ
03.699.672/0001-25

Resumo Consolidado da Movimentação

Saldo Bruto Anterior	187.409,68C
Aplicações	60.000,00C
Resgates	186.713,09D
Resgate em Trânsito	0,00
Eventos	0,00
Taxa operacional	0,00
Saldo Bruto Atual	60.899,31C
Rendimento Bruto no Mês	512,80C

Dados Consolidados da Tributação

Tipo de fundo:	Renda Fixa (6800)	Renda Variável (6813)
Rend. Base Trib.	320,73C	0,00
IR	111,90D	0,00
IOF	198,18D	0,00

Rentabilidade por Fundo

	No Mês (%)	No Ano (%)	Cota em: 29/11/2024	Cota em: 31/12/2024
GIRO MPE DI	0,78	9,38	2,361754	2,380267

Movimentação por Fundo

Conta	Aplicações	Resgates	Saldo Bruto	Rentab. Mês
1839.1292.000577546121-1	60.000,00C	186.713,09D	60.899,31C	512,80C

Movimentação Detalhada

Conta 1839.1292.000577546121-1

Código	Fundo	CNPJ do Fundo
5948	CAIXA FIC GIRO MPE RF REF DI LP	10.551.370/0001-70
Data	Histórico	Valor R\$
02/12	RESGATE AUT	91.458,14D
	IRRF	53,30D
	IOF	33,84D
	RENDIMENTO	95,30C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	61,46C
03/12	RESGATE AUT	11.371,57D
	IRRF	1,94D
	IOF	18,59D
	RENDIMENTO	26,16C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	7,57C
04/12	RESGATE AUT	5.345,62D
	IRRF	0,89D
	IOF	8,42D
	RENDIMENTO	12,06C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	3,64C
12/12	RESGATE AUT	13.228,53D
	IRRF	5,13D
	IOF	25,75D
	RENDIMENTO	48,59C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	22,84C
16/12	RESGATE AUT	22.763,05D
	IRRF	13,72D
	IOF	40,67D
	RENDIMENTO	101,68C
	RENDIMENTO BASE TRIB.	61,01C
18/12	RESGATE AUT	5.489,20D
	IRRF	4,32D
	IOF	9,47D

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:42

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:42

Conta 1839-1292.000577546121-1

Informações ao Cotista

Serviço de Atendimento ao Cotista

SAC Caixa:
0800-726-0101
Ouvidoria:
0800-725-7474

Endereço para Correspondência:
Caixa Postal 72624, São Paulo/SP CEP: 01405-001
Endereço Eletrônico:
<http://fale-conosco.caixa.gov.br/wps/portal/faleconosco>

Fechar Imprimir



Extrato por período

Cliente: CON R VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Conta: 1839 | 1388 | 000739920128-6

Data: 06/01/2025 - 16:59

Mês: Dezembro/2024

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	6.875,75 C
04/12/2024	041019	CRED PIX	237,01 C	7.112,76 C
10/12/2024	101508	DP DIN LOT	120,00 C	7.232,76 C
12/12/2024	121607	CRED PIX	238,81 C	7.471,57 C
16/12/2024	161159	ENV PIX CH	1.201,41 D	6.270,16 C
16/12/2024	161159	TAR PIX	8,50 D	6.261,66 C
16/12/2024	161159	ENV PIX CH	1.006,78 D	5.254,88 C
16/12/2024	161159	TAR PIX	8,50 D	5.246,38 C
16/12/2024	161159	ENV PIX CH	966,04 D	4.280,34 C
16/12/2024	161159	TAR PIX	8,50 D	4.271,84 C
16/12/2024	161200	ENV PIX CH	263,80 D	4.008,04 C
16/12/2024	161200	TAR PIX	2,34 D	4.005,70 C
16/12/2024	161200	ENV PIX CH	1.403,10 D	2.602,60 C
16/12/2024	161200	TAR PIX	8,50 D	2.594,10 C
17/12/2024	170935	ENV PIX CH	1.232,74 D	1.361,36 C
17/12/2024	170935	TAR PIX	8,50 D	1.352,86 C
17/12/2024	171137	CRED PIX	202,53 C	1.555,39 C
17/12/2024	171541	ENV PIX CH	1.329,05 D	226,34 C
17/12/2024	171541	TAR PIX	8,50 D	217,84 C
21/12/2024	000000	REM BASICA	0,22 C	218,06 C
21/12/2024	000000	CRED JUROS	1,09 C	219,15 C
21/12/2024	000000	IRRF MP567	0,29 D	218,86 C
26/12/2024	261001	CRED PIX	1.908,22 C	2.127,08 C
26/12/2024	261513	CRED TEV	40.000,00 C	42.127,08 C
26/12/2024	261630	ENV PIX CH	4.000,00 D	38.127,08 C

26/12/2024	261630	TAR PIX	8,50 D	38.118,58 C
26/12/2024	261631	PAG BOLETO	2.201,88 D	35.916,70 C
26/12/2024	261632	PAG BOLETO	1.584,35 D	34.332,35 C
26/12/2024	261633	PAG BOLETO	43,46 D	34.288,89 C
26/12/2024	261634	PAG BOLETO	155,78 D	34.133,11 C
26/12/2024	261634	PAG BOLETO	99,90 D	34.033,21 C
26/12/2024	261635	ENV PIX CH	4.000,00 D	30.033,21 C
26/12/2024	261635	TAR PIX	8,50 D	30.024,71 C
26/12/2024	261638	PAG BOLETO	99,90 D	29.924,81 C
26/12/2024	261638	PAG BOLETO	627,35 D	29.297,46 C
26/12/2024	261639	ENV PIX CH	1.350,00 D	27.947,46 C
26/12/2024	261639	TAR PIX	8,50 D	27.938,96 C
26/12/2024	261640	ENV PIX CH	100,00 D	27.838,96 C
26/12/2024	261640	TAR PIX	0,89 D	27.838,07 C
27/12/2024	271059	PAG BOLETO	473,07 D	27.365,00 C
27/12/2024	271527	PAG BOLETO	15.970,34 D	11.394,66 C
27/12/2024	271537	PAG BOLETO	595,66 D	10.799,00 C
27/12/2024	271538	PAG BOLETO	793,68 D	10.005,32 C
30/12/2024	281300	CR PIX CHA	460,00 C	10.465,32 C
30/12/2024	281300	TAR PIX	4,09 D	10.461,23 C
30/12/2024	290755	CR PIX CHA	440,00 C	10.901,23 C
30/12/2024	290755	TAR PIX	3,91 D	10.897,32 C
30/12/2024	300953	CRED PIX	2.586,71 C	13.484,03 C
30/12/2024	301448	PAG BOLETO	5.490,00 D	7.994,03 C

* 661 - Os lançamentos de extrato não estão disponíveis.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Alô CAIXA: 0800 104 0104





Extrato por período

Cliente: CON R VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Conta: 1839 | 1388 | 000739920129-4

Data: 06/01/2025 - 17:09

Mês: Dezembro/2024

Período: 1 - 31

Extrato

Data Mov.	Nr. Doc.	Histórico	Valor	Saldo
	000000	SALDO ANTERIOR	0,00	125.506,55 C
08/12/2024	000000	REM BASICA	8,14 C	125.514,69 C
08/12/2024	000000	CRED JUROS	61,99 C	125.576,68 C
08/12/2024	000000	IRRF MP567	15,77 D	125.560,91 C
10/12/2024	000000	REM BASICA	7,70 C	125.568,61 C
10/12/2024	000000	CRED JUROS	58,57 C	125.627,18 C
10/12/2024	000000	IRRF MP567	14,91 D	125.612,27 C
17/12/2024	000000	REM BASICA	15,95 C	125.628,22 C
17/12/2024	000000	CRED JUROS	114,02 C	125.742,24 C
17/12/2024	000000	IRRF MP567	29,24 D	125.713,00 C
18/12/2024	000000	REM BASICA	8,82 C	125.721,82 C
18/12/2024	000000	CRED JUROS	59,62 C	125.781,44 C
18/12/2024	000000	IRRF MP567	15,39 D	125.766,05 C
19/12/2024	000000	REM BASICA	13,29 C	125.779,34 C
19/12/2024	000000	CRED JUROS	89,62 C	125.868,96 C
19/12/2024	000000	IRRF MP567	23,15 D	125.845,81 C
20/12/2024	201110	ENV PIX CH	35.000,00 D	90.845,81 C
20/12/2024	201110	TAR PIX	8,50 D	90.837,31 C
21/12/2024	000000	REM BASICA	13,97 C	90.851,28 C
21/12/2024	000000	CRED JUROS	70,01 C	90.921,29 C
21/12/2024	000000	IRRF MP567	18,89 D	90.902,40 C
22/12/2024	000000	REM BASICA	16,22 C	90.918,62 C
22/12/2024	000000	CRED JUROS	109,06 C	91.027,68 C
22/12/2024	000000	IRRF MP567	28,18 D	90.999,50 C
24/12/2024	000000	REM BASICA	8,35 C	91.007,85 C
24/12/2024	000000	CRED JUROS	53,01 C	91.060,86 C
24/12/2024	000000	IRRF MP567	13,80 D	91.047,06 C
25/12/2024	000000	REM BASICA	2,57 C	91.049,63 C

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 9 : Juntada -> Petição

Arquivo 2 : extratocaixa12.2024.pdf

25/12/2024	000000	CRED JUROS	12,10 C	91.061,73 C
25/12/2024	000000	IRRF MP567	3,30 D	91.058,43 C
30/12/2024	301449	PAG BOLETO	1.037,12 D	90.021,31 C
30/12/2024	301449	ENV PIX CH	3.352,64 D	86.668,67 C
30/12/2024	301449	TAR PIX	8,50 D	86.660,17 C

* 661 - Os lançamentos de extrato não estão disponíveis.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Alô CAIXA: 0800 104 0104

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen

TO CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:42



Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:42

Razão por Conta Contábil

Critérios: Movimentos em 12/2024

Comp.	Dt. Movto.	Bco.	Tp.	Nº	Venc.	A. Histórico	Movimentação	Unidade	Valor D/R
-------	------------	------	-----	----	-------	--------------	--------------	---------	-----------

Conta Contábil: 4.20.26-Despesas Com Veículos

12/2024 20/12/2024 002 BO						- Ref: Materiais de Manutenção p/ Moto - 2/2 Parcelas.	Pagto NF 1543 São Paulo Moto Sport - Ref: Materiais de Manutenção p/ Moto - 2/2 Parcelas.		784,50 D
12/2024 20/12/2024 002 BO						Pagto NF 1554 São Paulo Moto Sport - Ref: Materiais de Manutenção p/ Moto - 1/2 Parcelas.			379,00 D
-1.488,50									

Conta Contábil: 4.20.29-Material de Escritório e Expediente em Geral

12/2024 04/12/2024 002 BO						Pagto NF 5649 Papelaria Central - Ref: Material de Escritório.			424,10 D
12/2024 12/12/2024 002 BO						Pagto NF 14911 Kprint Cartuchos e Toners - Ref: Toner p/ Impressora.			197,97 D
-622,07									

Conta Contábil: 4.20.30-Material de Higiene e Limpeza em Geral

12/2024 03/12/2024 002 BO						Pagto NF 42231 Comercio e Industria Produto de Limpeza - Ref: Material de Limpeza Geral.			500,00 D
12/2024 19/12/2024 002 PX						Pagto NF 42303 Comercio e Industria Produto de Limpeza - Ref: Material de Limpeza Geral.			150,00 D
-650,00									

Conta Contábil: 4.20.32-Despesas com Lanche e Refeições

12/2024 06/12/2024 002 PX						Pagto NF 41 Simone Cristina Bussi - Ref: Alimentação dos Funcionários.			1.354,00 D
12/2024 26/12/2024 004 BO						Pagto NF 108306 Assaí Atacadista - Ref: Lanche e ADM.			1.584,35 D
-2.938,35									

Conta Contábil: 4.22.01-Valores em Averiguação

12/2024 02/12/2024 002 PX						PIX - Mateus da Silva de Sousa			3.864,98 D
12/2024 02/12/2024 002						PIX - Jean Hebert de Sousa Soares			4.876,22 D
12/2024 02/12/2024 002						PIX - Esther Berto da Silva			3.867,52 D
12/2024 03/12/2024 002						PIX - Mateus da Silva de Sousa			4.066,23 D
12/2024 03/12/2024 002						PIX - Esther Berto da Silva			3.856,22 D
12/2024 04/12/2024 002						PIX - Mateus da Silva de Sousa			4.622,36 D
12/2024 10/12/2024 002						PIX - Esther Berto da Silva			4.600,00 D
12/2024 10/12/2024 002						PIX - Mateus da Silva de Sousa			4.536,00 D
12/2024 10/12/2024 002						PIX - Daniele da Silva de Sousa			3.656,33 D
12/2024 11/12/2024 002						PIX - Mateus da Silva de Sousa			4.126,22 D
12/2024 11/12/2024 002						PIX - Danilo da Silva de Sousa			4.562,00 D
12/2024 11/12/2024 002						PIX - Esther Berto da Silva			4.500,00 D
12/2024 12/12/2024 002						PIX - Daniele da Silva de Sousa			4.536,85 D
12/2024 12/12/2024 002						PIX - Danilo da Silva de Sousa			4.625,55 D
12/2024 16/12/2024 002						PIX - Mateus da Silva de Sousa			4.436,55 D
12/2024 16/12/2024 002						PIX - Danilo da Silva de Sousa			4.568,00 D
12/2024 18/12/2024 002						PIX - Daniele da Silva de Sousa			4.685,64 D
12/2024 18/12/2024 002						PIX - Antônio Sousa			4.498,33 D
12/2024 18/12/2024 002						PIX - Rafael Silva Costa			4.565,33 D
12/2024 20/12/2024 002						PIX - Danilo da Silva de Sousa			4.563,00 D
12/2024 23/12/2024 002						PIX - Esther Berto da Silva			3.202,00 D
12/2024 26/12/2024 004						PIX - Danilo da Silva de Sousa			1.966,00 D
12/2024 26/12/2024 004						PIX - Rafael Silva Costa			4.000,00 D
-100.781,33									





Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:43

Razão por Conta Contábil

Critérios: Movimentos em 12/2024

Comp.	Dt. Movto.	Bco.	Tp.	Nº	Venc.	A. Histórico Movimentação	Unidade	Valor D/R
Conta Contábil: 1.20.02-Rendimento de Poupança								
12/2024	18/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		59,62 R
12/2024	19/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		13,29 R
12/2024	19/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		89,62 R
12/2024	21/12/2024	004				Juros Poupança - Conta Convite		0,22 R
12/2024	21/12/2024	004				Juros Poupança - Conta Convite		1,09 R
12/2024	21/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		13,97 R
12/2024	21/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		70,01 R
12/2024	22/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		16,22 R
12/2024	22/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		109,06 R
12/2024	24/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		8,35 R
12/2024	24/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		53,01 R
12/2024	25/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		2,57 R
12/2024	25/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva		12,10 R
12/2024	31/12/2024	002				Juros Aplicação Resgate Automático - C/C		512,80 R
								1.237,12

Conta Contábil: 4.11.01-Salários e Outros Proventos

12/2024	02/12/2024	002				Marcones Caldas Augusto - Pagto Ref: Salário 11/2024.		1.270,42 D
12/2024	02/12/2024	002				Adão Holanda e Silva Neto - Pagto efetuado erroneamente, devolução do valor no dia 03/12/2024.		2.600,48 D
12/2024	02/12/2024	002				Armando Alves Estorne Neto - Pagto Ref: Salário 11/2024.		1.703,28 D
12/2024	02/12/2024	002				Edilson Fernando da Silva - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.067,07 D
12/2024	02/12/2024	002				Edvaldo Gomes da Silva - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.245,85 D
12/2024	02/12/2024	002				Elen Aparecida Bispo Costa - Pagto Ref: Salário 11/2024.		2.171,62 D
12/2024	02/12/2024	002				Erick Patrick T. S. Silva - Pagto Ref: Salário 11/2024.		1.725,48 D
12/2024	02/12/2024	002				Eurípedes Gonzaga da Silva - Pagto Ref: Salário 11/2024.		2.630,23 D
12/2024	02/12/2024	002				Evandro de Souza - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.205,94 D
12/2024	02/12/2024	002				Fabiana Vaz Moreira - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.081,82 D
12/2024	02/12/2024	002				Geraldo Gomes do Nascimento - Pagto Ref: Salário 11/2024		1.671,54 D
12/2024	02/12/2024	002				Gizele da Silva Correia - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.360,95 D
12/2024	02/12/2024	002				Gleison Pereira Barbosa - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.424,99 D
12/2024	02/12/2024	002				Heliomar Vilela Silva - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.050,66 D
12/2024	02/12/2024	002				Isabela Machado Gomes - Pagto Ref: Salário 11/2024		789,50 D
12/2024	02/12/2024	002				Isaias Pereira de Almeida - Pagto Ref: Salário 11/2024		728,18 D
12/2024	02/12/2024	002				João Nunes - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.622,64 D
12/2024	02/12/2024	002				João Paulo de Araujo - Pagto Ref: Salário 11/2024		2.171,66 D
12/2024	02/12/2024	002				Jose Delfino M. de S. Filho - Pagto. Ref: Salário 11/2024		1.557,16 D
12/2024	02/12/2024	002				Jose Francisco Oliveira - Pagto. Ref: Salário 11/2024		1.369,71 D
12/2024	02/12/2024	002				Jose Mendes da Silva - Pagto Ref: Salário 11/2024		3.190,18 D



Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:43

Razão por Conta Contábil

Critérios: Movimentos em 12/2024

Comp.	Dt. Movto.	Bco.	Tp.	Nº	Venc.	A. Histórico	Movimentação	Unidade	Valor D/R
Conta Contábil: 1.10.06-Multas e Juros									
12/2024 03/12/2024	002	BO	84176	11/2024	Multas e Juros			PI 077	12,18 R
12/2024 04/12/2024	002	BO	83420	11/2024	Multas e Juros			OR 086	12,71 R
12/2024 09/12/2024	002	BO	84254	11/2024 (A)	Multas e Juros			AZ 087	4,29 R
12/2024 09/12/2024	002	BO	83192	11/2024	Multas e Juros			OR 028	13,25 R
12/2024 10/12/2024	002	BO	83355	11/2024	Multas e Juros			GA 075	13,42 R
12/2024 11/12/2024	002	BO	84397	12/2024	Multas e Juros			AZ 058	22,60 R
12/2024 11/12/2024	002	BO	84183	11/2024 (A)	Multas e Juros			AZ 058	8,52 R
12/2024 11/12/2024	002	BO	83131	11/2024	Multas e Juros			JA 002	13,95 R
12/2024 19/12/2024	002	BO	86046	12/2024	Multas e Juros			BO 045	27,11 R
12/2024 19/12/2024	002	BO	86046	12/2024	Multas e Juros			BO 045	0,25 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	84123	12/2024	Multas e Juros			GA 057	11,13 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	83696	12/2024	Multas e Juros			JA 022	11,12 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	83714	12/2024	Multas e Juros			JA 048	11,12 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	86053	12/2024	Multas e Juros			OR 030	63,79 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	84124	12/2024	Multas e Juros			PI 052	11,12 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	80261	12/2024 (A)	Multas e Juros			PI 079	6,06 R
12/2024 27/12/2024	002	BO	86055	12/2024	Multas e Juros			OR 030	19,10 R
12/2024 30/12/2024	002	BO	84066	12/2024	Multas e Juros			JA 025	11,66 R
									309,94

Conta Contábil: 1.10.08-Acordo Inadimplência

12/2024 09/12/2024	002	BO	84254	11/2024 (A)	Acordo Inadimplência 4/36			AZ 087	189,54 R
12/2024 09/12/2024	002	BO	73548	12/2024 (A)	Acordo Inadimplência 20/36			GA 040	430,15 R
12/2024 09/12/2024	002	BO	68890	12/2024 (A)	Acordo Inadimplência 27/36			JA 038	73,07 R
12/2024 09/12/2024	002	BO	78233	12/2024 (A)	Acordo Inadimplência 13/36			OR 028	1.802,46 R
12/2024 11/12/2024	002	BO	84183	11/2024 (A)	Acordo Inadimplência 6/16			AZ 058	304,75 R
12/2024 12/12/2024	002	BO	78161	12/2024 (A)	Acordo Inadimplência 13/36			BO 045	734,43 R
12/2024 19/12/2024	002	BO	86046	12/2024	Acordo Inadimplência 12/36			BO 045	734,43 R
12/2024 26/12/2024	002	BO	80261	12/2024 (A)	Acordo Inadimplência 9/36			PI 079	289,14 R
12/2024 27/12/2024	002	BO	68891	01/2025 (A)	Acordo Inadimplência 28/36			JA 038	73,07 R
									4.631,04

Conta Contábil: 1.10.23-Reembolsos

12/2024 03/12/2024	002				Devolução do pago efetuado erroneamente ao funcionário Adão Holanda e Silva Neto no dia 02/12/2024.				2.600,48 R
2.600,48									

Conta Contábil: 1.10.35-Convite para Área de Lazer - DEPÓSITO

12/2024 10/12/2024	004				Créditos - Referente a Convites Vendidos P/ a Área de Lazer				120,00 R
120,00									

Conta Contábil: 1.10.36-Convite para Área de Lazer - CARTÃO

12/2024 04/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				237,01 R
12/2024 12/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				238,81 R
12/2024 17/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				202,53 R
12/2024 26/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				1.908,22 R
12/2024 30/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				460,00 R
12/2024 30/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				440,00 R
12/2024 30/12/2024	004				Credito Pix - Convite para Área de Lazer				2.586,71 R
									6.073,28

Conta Contábil: 1.20.02-Rendimento de Poupança

12/2024 08/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				8,14 R
12/2024 08/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				61,99 R
12/2024 10/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				7,70 R
12/2024 10/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				58,57 R
12/2024 17/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				15,95 R
12/2024 17/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				114,02 R
12/2024 18/12/2024	003				Juros Poupança - Conta Fundo de Reserva				8,82 R



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS
3º Vara Cível

DESPACHO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Autor: Sebastiao Antonio Do Nascimento

Réu: Ana Leda Tomaz Batista Da Silva

Obs.: A presente decisão serve como instrumento de citação/intimação, mandado, ofício nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Analizando o caderno processual, verifico que a parte autora apresentou guia e comprovante de pagamento das custas de ingresso, no entanto, no sistema PROJUDI consta que a guia encontra-se em aberto, aguardando o deferimento da gratuidade de justiça.

Sendo assim, certifique a escrivania se o comprovante de pagamento acostado na mov. 7, está vinculado aos presentes autos.

Ademais, em caso positivo, proceda com as alterações necessárias no sistema.

Após, volvam-me conclusos para deliberações.

Cumpra-se.

Caldas Novas, datado pelo sistema.

VINÍCIUS DE CASTRO BORGES

Juiz de Direito



Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento - Polo Ativo (Referente à Mov. Decisão -> Determinação -> Emenda à Inicial - 20/02/2025 19:22:09)) do dia 21/02/2025 15:44:11 não possui "Arquivos".



Poder Judiciário

Comarca de Caldas Novas

Caldas Novas - 3ª Vara Cível

Av. C, Qd. 1-A, S/Nº, ITAGUAÍ III, CALDAS NOVAS - GO, CEP: 75.690-000, Fone: 64-3454-9627/Ramal 9609

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:43

PROCESSO JUDICIAL DIGITAL - PJD

C E R T I D Ã O

Certifico que, procedi com a vinculação da guia inicial nos autos.

O referido é verdade e dou fé.

Caldas Novas, data e hora da assinatura eletrônica no sistema.

ADRIANA RODRIGUES SOUSA

Analista Judiciário

assinado eletronicamente, sistema PJD



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 21/02/2025 15:46:34

Assinado por ADRIANA RODRIGUES SOUSA

Localizar pelo código: 10908760543256387319871722, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos - P/ DECISÃO) do dia 21/02/2025 15:46:35 não possui "Arquivos".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS
3º Vara Cível

DECISÃO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Autor: Sebastiao Antonio Do Nascimento

Réu: Ana Leda Tomaz Batista Da Silva

Obs.: A presente decisão serve como instrumento de citação/intimação, mandado, ofício nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C ANULAÇÃO DE ATOS proposta por SEBASTIÃO ANTÔNIO DO NASCIMENTO em desfavor de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, partes devidamente qualificadas nos autos.

Alega o autor que a administração condominial tem permitido a locação de unidades por curta temporada, o que estaria causando superlotação e transtornos aos condôminos, em especial nas áreas comuns, contrariando a destinação exclusivamente residencial prevista na convenção condominial. Afirma ainda que a atual síndica tem sido omissa na fiscalização dessas irregularidades e que o advogado do condomínio tem atuado de maneira contrária aos interesses dos moradores.

Além disso, sustenta que a gestão condominial realizou obras sem autorização da assembleia, como a reforma da lanchonete, e menciona a suposta tentativa de conversão de uma rua interna do condomínio em lotes a serem vendidos. Aponta, ainda, irregularidades na assembleia condominial realizada em 21/09/2024, alegando supressão indevida de itens da pauta, votação sem observância de quórum qualificado e distorção da ata da reunião.

Juntou aos autos os documentos que entendeu pertinentes (mov. 01).

No movimento 7 dos autos, o autor requereu a emenda à inicial, aditando novos fatos à demanda, notadamente no que se refere à suposta má gestão financeira da administração condominial, apontando suposto desvio de valores nos meses de novembro e dezembro de 2024 e janeiro de 2025. Além dos pedidos formulados na petição inicial, requereu, em sede de tutela de urgência, o afastamento imediato da síndica e do Conselho Fiscal e Administrativo, bem como a suspensão da Assembleia Geral Ordinária prevista para o dia



08/03/2025.

Custas iniciais recolhidas.

É o relatório. Decido.

Da análise dos autos, observo que os documentos colacionados são insuficientes para aferir a condição de condômino do autor, o que torna inviável a análise da legitimidade ativa, bem como da tutela de urgência que pretende o afastamento da atual administração do condomínio.

Verifico, ainda, inconsistência na identificação do polo passivo da ação. Embora a petição inicial tenha qualificado no polo passivo apenas ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, o cadastro processual no PROJUDI inclui tanto ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA como O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS.

Diante dessa divergência, entendo ser necessário o esclarecimento sobre a real intenção do autor quanto aos requeridos no polo passivo.

Diante do exposto, com fundamento no art. 321 do Código de Processo Civil, **intime-se** a parte autora para que, no prazo de 15 (quinze) dias:

1) **Esclareça** se a ação é proposta exclusivamente em desfavor de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA ou se também inclui o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS. Caso a intenção seja incluir o condomínio, deverá ser apresentada emenda à petição inicial, corrigindo a qualificação das partes, bem como realize o peticionamento adequado.

2) **Comprove** sua condição de condômino do Condomínio Residencial Village Therma de Caldas, mediante a juntada de certidão de matrícula do imóvel, compromisso de compra e venda, termo de adesão ao condomínio ou outro documento hábil à demonstração da relação jurídica alegada.

Intime-se. Cumpra-se.

Caldas Novas, datado pelo sistema.

VINÍCIUS DE CASTRO BORGES

Juiz de Direito

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento (Referente à Mov. Decisão -> Determinação -> Emenda à Inicial (CNJ:15085) -)) do dia 25/02/2025 15:51:46 não possui "Arquivos".

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA 3^a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS.

Processo 5091570-10.2025.9.09.0024

SEBASTIÃO ANTONIO DO NASIMENTO, já qualificado nos autos, em atendimento à decisão contida no evento 14, vem por meio de seu advogado, apresentar EMENDA À INICIAL:

Inclusão no polo passivo, do Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas, CNPJ 03.699.672/0001-25, rodovia GO 213, Km 2,5, Bairro Village, Caldas Novas-Go, CEP 75.697-590, representado pela síndica Ana Leda Tomaz Batista da Silva, CPF 152.012.871-15, residente na Etapa Azaleias, Casa 57, nesse Condomínio.

Essa ação inclui no polo passivo o Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas e a síndica Ana Leda Tomaz Batista da Silva, ambos já qualificados nos autos, conforme inicial:

"Em desfavor de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, CPF 152.012.871-15, residente na Etapa Azaleias, Casa 57, síndica, e do Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas. CNPJ 03.699.672.0001-25, Rodovia GO 213, KM 2,5, Bairro Saint German, Caldas Novas-Go.

Apresenta documento comprobatório da condição de condômino do autor, representado pela escritura pública anexa e também, cópia da ata de eleição da síndica, para os quais solicita acolhimento.

Termos em que

P. E. Deferimento.

Caldas Novas, 27 de fevereiro de 2025.

JOÃO VIEIRA NETTO

OAB 21.833/GO.

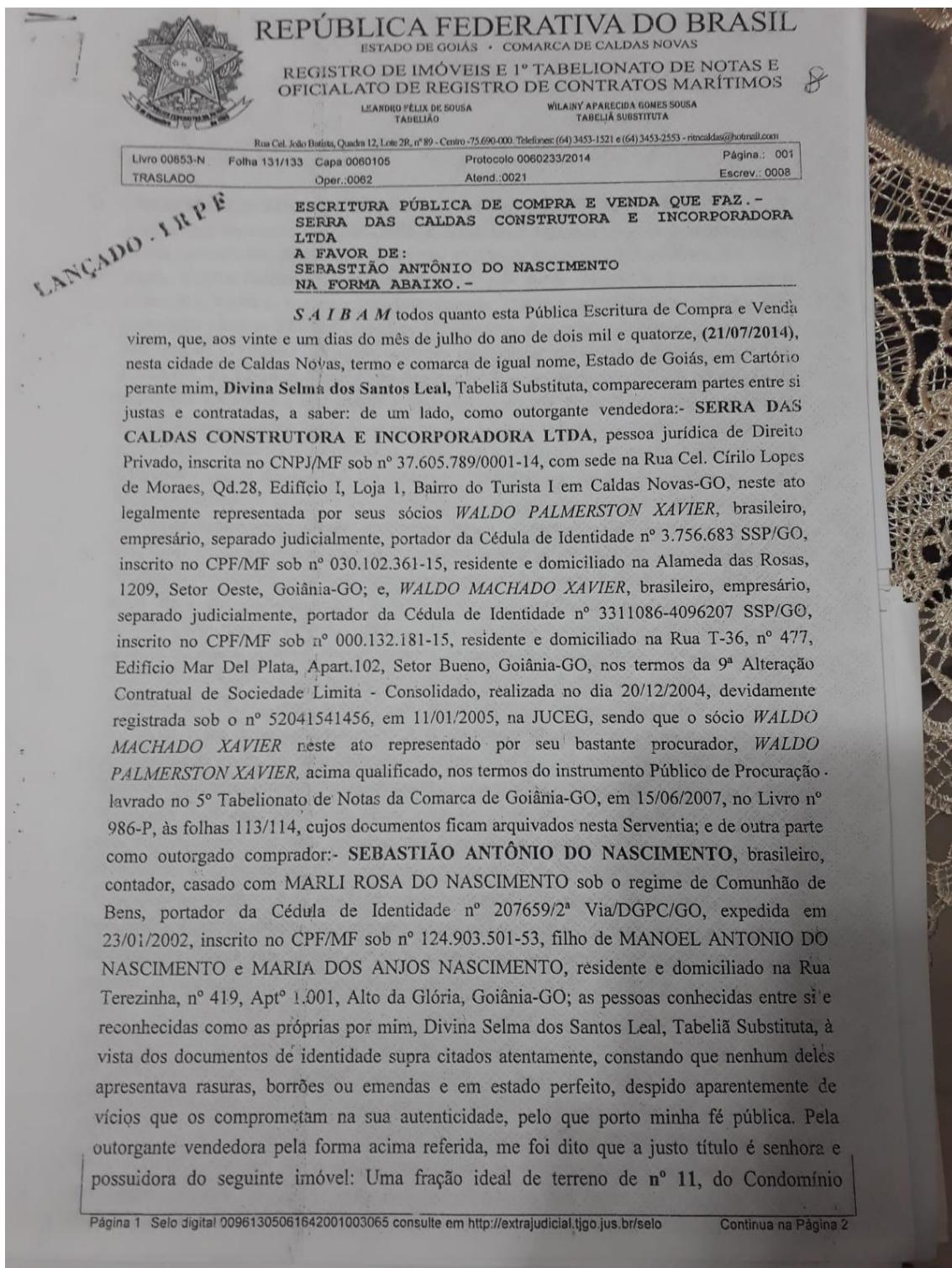
Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 16 : Juntada -> Petição

Arquivo 1 : acaodestituicaodasindica2aemendaainicial.pdf

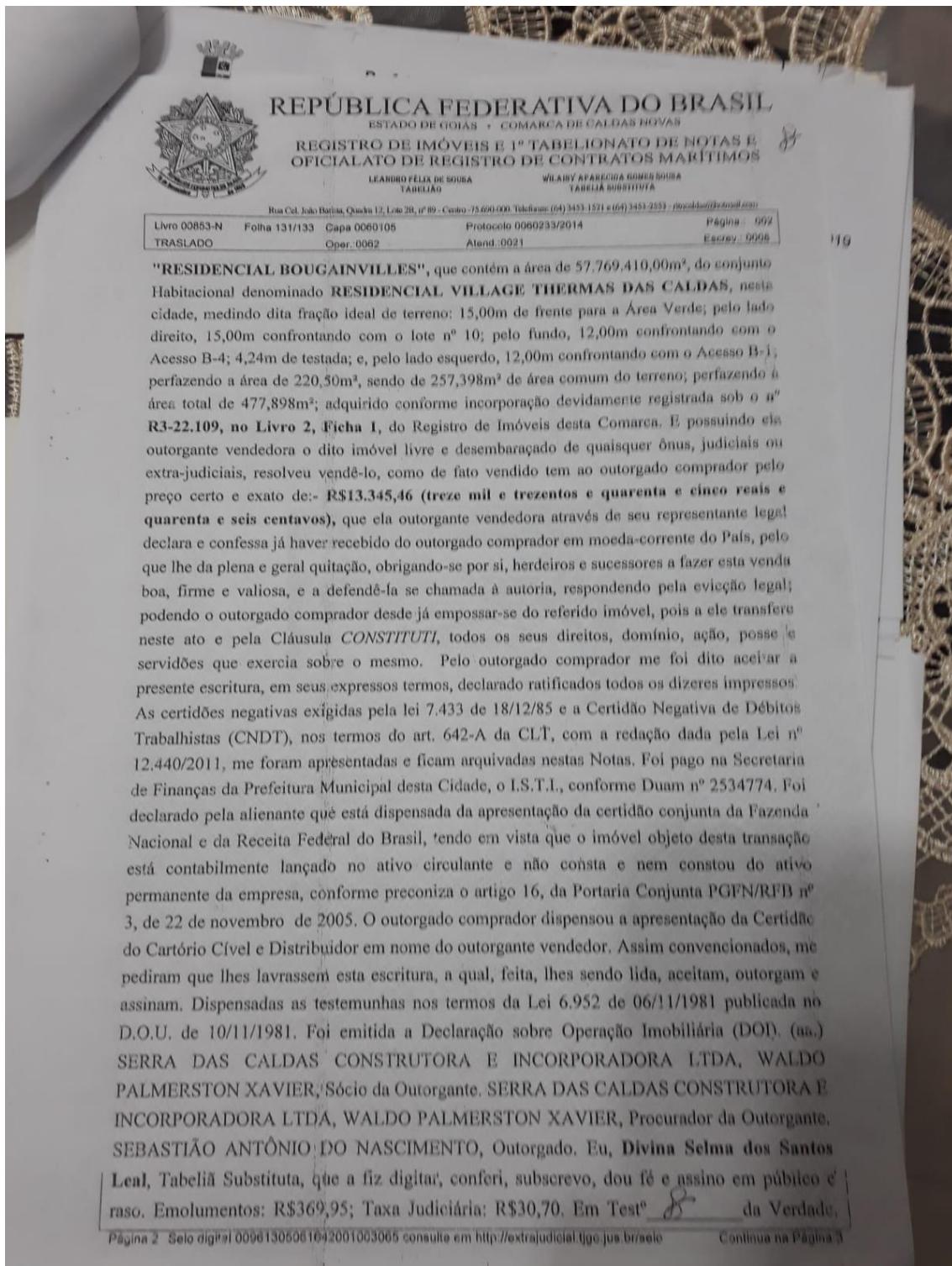
Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen

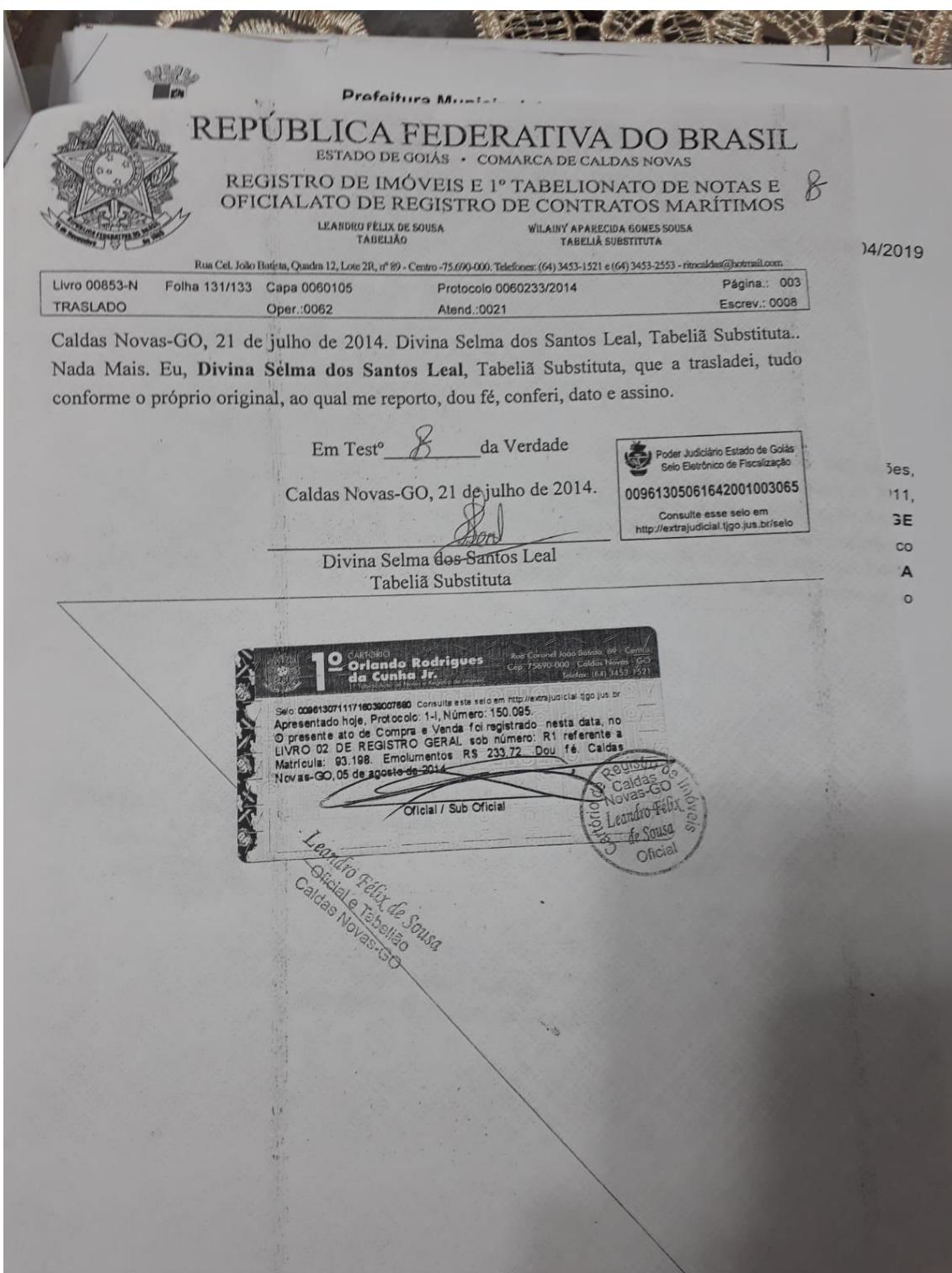
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:43



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:44

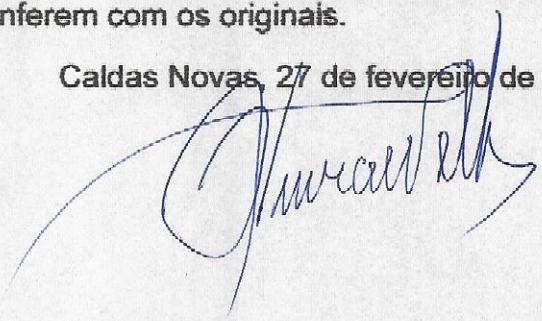




DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu JOÃO VIEIRA NETTO, advogado com inscrição ativa na OABGO, sob o nº 21.833, inscrito no CPF nº 527.739.658-68, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos apresentados nessa emenda, cópia da escritura e da ata, são autênticos e conferem com os originais.

Caldas Novas, 27 de fevereiro de 2025





Vanessa Cristina Souza Cavalcante Lima
Tabelião Substituto

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA EM 09 DE MARÇO DE 2024.**

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (09/03/2024) às 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), em segunda chamada, no salão de festas do Condomínio denominado Espaço Flamboyant, conforme Edital de Convocação anexo, reuniram-se os condôminos do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, inscrito no CNPJ de nº. 03.699.672/0001-25, devidamente convocados conforme preceitua a convenção, assinando a lista de presença de que faz parte integrante desta ata, sendo conferida a lista de inadimplentes pelos integrantes da mesa, bem como recolhidas as procurações apresentadas. Em seguida o advogado contratado pelo condomínio, Tiago Andrade Moreira, apresentou ata de reunião pré-assembleia realizada entre os candidatos, a qual segue anexa, sendo referendada pela assembleia geral. Na citada ata os candidatos indicaram para presidir a assembleia o Sr. NORVAL RAIMUNDO BARBOSA (Etapa Pitangueiras, Casas 82) o qual foi aceito por unanimidade dos presentes. Depois de feitas algumas considerações sobre o curso dos trabalhos, o Presidente escolheu-me e designou-me, Tiago Andrade Moreira, Advogado inscrito na OAB GO 31.958, como secretário para redigir a ata da assembleia e auxiliar nos trabalhos. Após, o presidente da AGO fez a leitura do edital da assembleia constando-se a seguinte pauta: 1. Apreciação e deliberação das contas do Síndico relativas ao exercício findo; 2. Eleição de Síndico e fixação do pró-labore de até seis salários mínimos; 3. Eleição de Membros Titulares e Suplentes dos Conselhos Fiscal, sem isenção da taxa condominial; 4. Eleição de Membros do Conselho Administrativo, com isenção da taxa condominial apenas para o Presidente do Conselho Administrativo, correspondente a uma unidade; 5. Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente. Antes de iniciar a pauta do edital, o Presidente fez a referência da ata da reunião pré-assembleia, onde foi sugerida a inversão da pauta de forma que as eleições ocorressem primeiro. Em deliberação os presentes por unanimidade concordaram. O Presidente iniciou as deliberações, como seguem: 2. Eleição de Síndico e fixação do pró-labore de até seis salários mínimos; 3. Eleição de Membros Titulares e Suplentes dos Conselhos Fiscal, sem isenção da taxa condominial; 4. Eleição de Membros do Conselho Administrativo, com isenção da taxa condominial apenas para o Presidente do Conselho Administrativo, correspondente a uma unidade. Os candidatos fizeram sua apresentação conforme ordem de inscrição e no tempo regimental. Após a apresentação o Presidente abriu o prazo de 02 (dois) minutos para apresentação de impugnações de candidatos, não havendo impugnações. Na sequência foi apresentado e deliberado o pró-labore do síndico ficando aprovado por unanimidade dos presentes manter o valor atual de pró-labore correspondente a 04 (quatro) salários mínimos até que haja deliberação do novo orçamento em futura assembleia, definida para ocorrer em até 90 (noventa) dias a partir desta data, a ser convocada, preparada, realizada pela nova gestão eleita, neste prazo limite. As urnas totalizaram o número de 06 (seis), sendo uma para cada etapa, em material transparente, as quais foram vistoriadas pelos fiscais dos candidatos. Foi formada e aprovada por unanimidade uma comissão de apuração formada pelos Senhores Aloisio Junior (GA 17), Hugo (AZ 12) e Hugo (Sindjustiça), os quais serão acompanhados dos fiscais dos candidatos. Quanto ao pró-

20/10/2024

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:



Vila das Caldas Novas Loteamento
Tabelião Substituto

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0544

labore, foi aprovada por unanimidade dos presentes a manutenção do valor atual até que a próxima assembleia decida. As mesas receptoras para assinatura da lista de presença e retirada de cédulas, bem como as urnas permaneceram abertas até às 17h (dezessete horas) conforme referendado pela assembleia. Ficou também definido que a cédula depositada na urna com rasura ou com a marcação em mais de um candidato por opção será invalidada. Em paralelo seguiram os trabalho para o item da pauta de nº. 1. **Apreciação e deliberação das contas do Síndico relativias ao exercício findo;** O Presidente da Mesa convidou a Presidente do Conselho Fiscal (Sra. Thais Porto) para fazer a apresentação das contas. A Presidente do Conselho Fiscal através de slides projetados em telão apresentou de maneira bem esclarecedora as planilhas das contas, destacando todas as despesas e saldos em conta em conta corrente, no fundo de reserva e na conta de convites. O Presidente da Mesa abriu a palavra aos presentes que fizeram questionamentos os quais foram todos satisfatoriamente respondidos. Em seguida, a Presidente do Conselho Fiscal fez uma explicação objetiva sobre os números da gestão, apresentando basicamente os resultados de receitas e despesas específicas com a jardinagem e área de lazer. Após isso leu o parecer escrito do Conselho Fiscal que resumidamente opinou pela aproviação das contas, sem nenhuma ressalva. Em seguida, o Presidente passou a votação quanto à prestação de contas referente ao período de Janeiro/2023 a fevereiro/2024, sendo o resultado: Contrários: 00 (zero) votos; Abstenção: 00 (zero) voto; e, pela totalidade dos presentes foram aprovadas as contas referente ao período de JANEIRO/2023 a FEVEREIRO/2024.

Após, o Presidente passou para a deliberação do item 5. **Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente.** O Presidente franqueou a palavra ao atual síndico que propôs retirada do item da pauta, de forma que em próxima assembleia, a nova gestão possa fazer uma melhor análise e proposta orçamentária. Em deliberação os presentes por unanimidade concordaram com a retirada de pauta permanecendo-se a taxa condominial nos mesmos valores até que haja posterior deliberação em futura assembleia que será convocada, preparada, realizada em até 90 (noventa) dias pela gestão eleita e que será empossada. Em seguida, o Presidente encerrou o processo de votação e deu inicio ao processo de apuração feito pela comissão indicada anteriormente acompanhada dos respectivos fiscais dos candidatos. Ficou proibida a entrada de condôminos na sala de apuração, que fica anexa ao salão de festa, com visibilidade para todos em razão de ser a porta de vidro. As 18h, o presidente comunicou o encerramento da apuração dos votos, informando que somaram-se 238 assinaturas na lista de presença, com 232 condôminos aptos ao voto e que receberam cédulas, das quais 230 foram depositadas nas urnas, ficando assim disposto: Cargo de Síndico - Leda(AZ57): 126 votos; Fernandes(AZ91): 83 votos; Elainer(A032): 20 votos. Registrhou-se 01 (um) voto nulo. Os cargos de conselheiros fiscais e administrativos por não haver concorrência não tiveram apuração de votos, ficando eleitos por unanimidade os seguintes condôminos. Considerando os resultados acima declarou-se eleitos os seguintes candidatos: para **SINDICA** a Sra. ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Therma das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com). Considerando que

EW/2024/04

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

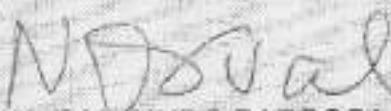


Residencial Village
Thermas
das Caldas

Residencial Village Thermas das Caldas
Tabelião Substituto

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

houve a candidatura de apenas um condômino para cada cargo de conselheiro, sem concorrência, não houve apuração dos votos destes, ficando eleitos por unanimidade os seguintes condôminos, como **CONSELHEIROS FISCAIS**: Sra. THAIS PORTO DE CASTRO AMADO, inscrita no CPF de nº 510.735.872-15, residente e domiciliada no condomínio, Etapa Bougainvilles, Casa 51; Sra. DÉBORA CALDEIRA DOS SANTOS, inscrita no CPF de nº 423.248.661-53, residente e domiciliada na condomínio, Etapa Gardênia, Casa 05; e Sr. CARLOS HENRIQUE MELO MUNDIM, inscrito no CPF de nº 240.345.506-78, residente e domiciliado no condomínio na Etapa Bougainville, Casa 62. **CONSELHEIROS ADMINISTRATIVOS**: Etapa Azaléia – Sra. NEUZA VIEIRA DA COSTA, inscrita no CPF de nº 336.927.261-04, Casa 61; Etapa Bougainville – Sr. JOÃO BATISTA BORGES, inscrito no CPF de nº 811.646.298-91, Casa 108; Etapa Gardênia – Sr. VILMAR AVELINO DA SILVA, inscrito no CPF de nº 196.837.821-91, Casa 03; Etapa Jacarandás – Sr. ANTÔNIO COELHO, inscrito no CPF de nº 114.440.291-34, Casa 20; Etapa Orquídeas – Sra. MARIA CLEUSA TEIXEIRA REZENDE, inscrita no CPF de nº 398.824.381-72, Casa 21; Etapa Pitangueiras – Sra. ARLINDA CERQUEIRA, inscrita no CPF de nº 065.318.278-31, Casa 53. Deverão ser lavrados termo de posse para os eleitos, o qual será assinado pelo presidente da assembleia e o eleito. A movimentação bancária do condomínio sera realizada pela síndica juntamente com o presidente do Conselho Administrativo que será escolhido entre eles (Conselheiros Administrativos) em ata própria. Registramos que houve a substituição de uma única cédula, antes do depósito na urna, em razão de rasura. Sem mais a tratar, o Presidente deu os trabalhos por encerrados às 18:05min (dezoito horas e cinco minutos), agradecendo a presença de todos, sendo lavrada esta ata que vai assinada por mim, Tiago Andrade Moreira secretário nomeado, pelo presidente da AGO e pelos demais interessados. Caldas Novas/GO, 09 de Março de 2024.


NORVAL RAIMUNDO BARBOSA

Presidente da AGO



10/03/2024

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos - P/ DECISÃO) do dia 05/03/2025 14:11:39 não possui "Arquivos".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE CALDAS NOVAS

3º Vara Cível

DECISÃO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Autor: Sebastiao Antonio Do Nascimento

Réu: Ana Leda Tomaz Batista Da Silva

Obs.: A presente decisão serve como instrumento de citação/intimação, mandado, ofício nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás.

Trata-se de **AÇÃO DE CONHECIMENTO C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E ANULAÇÃO DE ATOS** proposta por SEBASTIÃO ANTÔNIO DO NASCIMENTO em desfavor de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, partes devidamente qualificadas nos autos.

Em síntese, o autor alega que a locação de unidades residenciais por curta temporada no condomínio tem causado transtornos aos condôminos, como superlotação da área de lazer e falta de zelo por parte dos locatários, impedindo os moradores de usufruírem adequadamente do espaço comum. Argumenta que a prática de locação de curta temporada descaracteriza a finalidade exclusivamente residencial do condomínio, contrariando a convenção condominial.

Alega ainda que a administração do condomínio tem cometido diversas irregularidades, como a realização de obras sem aprovação da assembleia, a exclusão de itens da pauta de assembleia sem consulta aos condôminos, a adoção de decisões arbitrárias pelo advogado do condomínio e a falta de transparência na condução dos processos administrativos. Também sustenta que a eleição para os conselhos fiscal e administrativo foi conduzida de maneira irregular, favorecendo determinados candidatos alinhados à administração.

Por fim, requereu, em sede de tutela de urgência, a proibição da locação por curta temporada, a vedação do ingresso de pessoas estranhas na área de lazer, a implementação do voto virtual nas assembleias e a suspensão de qualquer obra sem a devida aprovação assemblear. Além disso, pleiteia a anulação da assembleia realizada em 21/09/2024, o afastamento da síndica e do advogado do condomínio, bem como a readequação do conselho consultivo conforme a legislação vigente.

No movimento 7 dos autos, o autor requereu a emenda à inicial, aditando novos fatos à demanda, notadamente no que se refere à suposta má gestão financeira da administração condominial, apontando suposto desvio de valores nos meses de novembro e dezembro de 2024 e janeiro de 2025. Além dos pedidos formulados na petição inicial, requereu, em sede de tutela de urgência, a proibição do fechamento da rua para transformação em lotes ou para outra finalidade, o afastamento imediato da síndica e do Conselho Fiscal e Administrativo, bem como a suspensão da Assembleia Geral Ordinária prevista para o dia 08/03/2025.

A decisão proferida no movimento 14, determinou a emenda da petição inicial para que o autor esclarecesse se a ação foi proposta exclusivamente em desfavor de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA ou se também inclui o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DE CALDAS, devendo corrigir a qualificação das partes e realizar o peticionamento adequado. Além disso, a decisão determinou que o autor comprovasse sua condição de condômino do Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas.

Em resposta, o autor apresentou manifestação e documentos no movimento 16.

É o breve relatório.

Fundamento e decidido.

Recebo a inicial e emenda, eis que preenche os requisitos dos arts. 319 e 320, do Código de Processo Civil.

Passo à análise do pedido da liminar

A tutela provisória prevista no artigo 294 do Código de Processo Civil pode ser concedida com fundamento na urgência ou na evidência. A tutela de urgência, de natureza cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental, nos termos do artigo 300 do CPC, quando presentes os requisitos: (i) a probabilidade do direito, entendida como a plausibilidade da alegação do requerente, e (ii) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional não seja concedida de imediato.

No presente caso, o autor requer, em sede liminar, a concessão de medidas para determinar o(a):

1. Afastamento da síndica Ana Leda Tomaz Batista da Silva, do advogado Tiago Andrade Moreira e de todos os conselheiros fiscais e administrativos;
2. Proibição de o condômino Fabrício Duarte de Souza presidir assembleias pelo prazo de cinco anos;
3. Proibição da locação de curta temporada no condomínio e da entrada de pessoas estranhas na área de lazer;
4. Inclusão do voto virtual nas assembleias, ao lado do voto presencial;
5. Obrigatoriedade de que toda proposta de obra, construção ou reforma encaminhada à assembleia seja acompanhada de projeto técnico assinado por profissional habilitado, com especificação de custos, materiais e mão de obra;
6. Proibição do fechamento de uma rua para transformação em lotes ou outra finalidade;
7. Obrigatoriedade de convocação formal, com antecedência mínima de 15 dias, para reuniões de grupos de trabalho originadas por decisões de assembleia;

8. Obrigatoriedade de inclusão em pauta das propostas de condôminos regularmente encaminhadas à administração, bem como o retorno do item "Assuntos Gerais" ou "Outros Assuntos" ao edital de convocação de assembleias;
9. Nomeação de uma comissão formada por três condôminos para gerir o condomínio até a apuração final dos fatos e realização de nova eleição;
10. Suspensão da Assembleia Geral Ordinária prevista para 08/03/2025;
11. Nomeação de comissão para gerir o condomínio até a apuração final dos favor e proceder a realização de nova eleição, entre outros pedidos.

Nesse sentido, entendo que a matéria suscitada exige aprofundamento probatório, razão pela qual deverá ser analisada no curso da instrução, garantindo-se às partes ampla produção de provas e a devida segurança jurídica. Explico.

A parte autora fundamenta seu pedido em alegações de irregularidades na administração condominial, supostos desvios financeiros, falta de transparência na condução das assembleias e permissividade na locação de unidades por curta temporada, em suposta afronta à convenção do condomínio.

Contudo, os pedidos formulados envolvem medidas de grande impacto, tais como o afastamento da síndica, do advogado e dos conselheiros fiscais e administrativos, a anulação de assembleias e convenções e a imposição de novas regras. Tais providências possuem caráter excepcional e irreversível e, por isso, não podem ser deferidas sem prévia análise de provas robustas e sem que a parte contrária tenha oportunidade de se manifestar.

A destituição de administradores condominiais, especialmente em caráter liminar, deve estar fundamentada em provas inequívocas de gestão fraudulenta ou lesiva aos interesses coletivos, o que exige exame aprofundado dos documentos contábeis e administrativos, com a devida instauração do contraditório. Além disso, a manutenção da atual administração e a realização da assembleia não impedem que o caso seja revisado, proferindo futuras decisões, caso as irregularidades alegadas sejam comprovadas no decorrer da instrução processual.

Destaco ainda, que a destituição de síndico deve seguir o procedimento previsto no artigo 1.349 do Código Civil, que dispõe que a remoção do gestor condominial somente pode ocorrer por deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim, exigindo-se a aprovação da maioria absoluta dos condôminos, vejamos:

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Assim, eventual irregularidade na administração condominial deve ser efetivamente comprovada, cabendo aos interessados demonstrar, de forma inequívoca, a existência de atos que justifiquem a destituição.

Dessa forma, a controvérsia demanda análise aprofundada do mérito, com a necessária diliação probatória, a fim de assegurar às partes segurança jurídica e respeito ao contraditório e à ampla defesa.

Em sede de cognição sumária, a apreciação das provas deve ser feita de maneira cautelosa, evitando-se a antecipação dos próprios efeitos do julgamento definitivo. A documentação anexada não evidencia, de forma inequívoca, violação flagrante das normas condominiais que justifique a concessão da tutela de urgência sem a devida análise aprofundada e oitiva da parte contrária.

Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás Desembargador Fernando de Castro Mesquita AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5294484-77.2021.8.09 .0000 COMARCA DE GOIÂNIA AGRAVANTE : VIVIANE DE SOUZA MORGADO AGRAVADO : COND. DO ED. RESIDENCIAL BARÃO DE DUAS BARRAS RELATOR : Desembargador FERNANDO DE CASTRO MESQUITA EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL . AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. TUTELA DE URGÊNCIA. LIMINAR INDEFERIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE REQUISITOS . 1 ? Estando o recurso de agravo de instrumento apto a julgamento de mérito, resta prejudicado o conhecimento do interno manejado contra a decisão que analisou o pedido liminar recursal. 2 ? O **artigo 300 do Código de Processo Civil dispõe que a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.** 3 ? No particular, a decisão que indefere a tutela de urgência só deve ser reformada pelo juízo ad quem em caso de flagrante abusividade ou ilegalidade, o que não é o caso, uma vez que restou bem fundamentado pelo juízo singular a impossibilidade de deferimento da liminar, naquele momento, em virtude da confusão da medida com o mérito da demanda e da necessidade de instrução do feito para a demonstração do direito alegado pela agravante. Ademais, não restou presente o periculum in mora, mesmo porque a assembleia condominial foi realizada, no dia 12 .11.2020, ao passo que a ação anulatória foi proposta somente em 02.03.2021, decorridos mais de 4 (quatro) meses . AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. (TJ-GO - AI: 52944847720218090000 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). DESEMBARGADOR FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 1ª Câmara Cível, Publicado no DJe n. 3332, no dia 14/10/2021). Grifei.

Neste contexto, entendo que não restou demonstrada, de forma inequívoca, a probabilidade do direito invocado, tampouco os elementos constantes na exordial são suficientes para comprovar o perigo de dano alegado. Ademais, observa-se potencial risco de irreversibilidade dos efeitos de eventual decisão liminar, uma vez que as medidas pleiteadas possuem caráter eminentemente satisfatório, confundindo-se com o mérito da demanda.

Ante o exposto, não demonstrada de forma suficiente a probabilidade do direito e considerando o perigo de irreversibilidade da decisão liminar postulada, nos termos do artigo 300, § 3º, do Código de Processo Civil, **indefiro** por ora, os pedidos liminares.

Da audiência de conciliação

Assim sendo, levando em consideração o espírito político de incentivo aos métodos consensuais de resolução dos conflitos levados ao Poder Judiciário, elevando-os de meios alternativos para prioritários frente ao novo modelo de pensamento da política nacional, consolidado no art. 3º, § 3º, do CPC, determino a inclusão do feito em pauta de audiências de mediação a ser realizada de forma não presencial, via Zoom Meeting ou mesmo por chamada de vídeo no aplicativo WhatsApp (utilizados oficialmente pelo TJGO) pelo Centro Judiciário de Soluções de Conflito e Cidadania (CEJUSC), nos termos do §3º do art. 236 c/c art.334, §7º, do CPC.

Em atendimento ao disposto no art. 169 do Código de Processo Civil, art. 17 da Instrução de Serviço

n.º 02/2016, Deliberação n.º 01 de 20/04/2017 do (Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos) NUPEMEC, bem como o constante no art. 2º do Decreto Judiciário n.º 757/2018 deste Tribunal, fixo o valor da remuneração devida ao conciliador/mediador em R\$ 30,00 (trinta reais).

O(a) autor(a) providenciará, antecipadamente, o pagamento dos honorários do profissional supramencionado por meio de pix/transferência/depósito bancário em conta indicada pelo conciliador(a)/mediador(a) designado(a), no prazo de até 05 (cinco) dias após a intimação, conforme o disposto no art. 3º da Resolução n.º 80/2017, a qual alterou o art. 9º, caput, da Res. n.º 49/16 da Corte Especial, juntando, em igual prazo, o comprovante nos autos.

Assim, conforme inteligência do art. 334 do CPC, determino a remessa dos autos ao Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania de Caldas Novas para agendar audiência de conciliação/mediação, pois os requisitos para que o ato não seja realizado não se encontram presentes, conforme o art. 334, §§ 4º e 5º, do CPC.

Providencie o CEJUSC o sorteio do conciliador/mediador, informando nos autos, mediante certificação, o nome e os dados bancários do referido profissional para pagamento de seus honorários.

Saliento que a frustração da audiência pelo não comparecimento de qualquer das partes não impedirá que o conciliador judicial faça jus ao recebimento da remuneração, nos termos do art. 9º, § 6º, da Res. 49/15 da Corte Especial, alterado pela Res. n.º 80/2017, ambas do TJ/GO.

A comunicação do referido ato processual por meio da intimação deverá constar as seguintes advertências:

1. O não comparecimento injustificado da parte autora ou da parte ré à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionada com multa de até 2% da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, revertida em favor do Estado (CPC, art. 334, §8º);
2. As partes devem comparecer à audiência acompanhadas por seus advogados (CPC, art. 334, §9º), facultada a constituição de representante (advogado ou terceiro), por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir (CPC, art. 334, §10), sob pena de multa, não se admitindo posterior juntada do instrumento;
3. O termo inicial do prazo de quinze dias para apresentação da contestação será da data da audiência de conciliação e/ou mediação, quando qualquer parte não comparecer ou, comparecendo, não houver autocomposição (CPC, art. 335, I);
4. A ausência jurídica de contestação implicará na decretação da revelia e o reconhecimento dos seus efeitos: fatos alegados pelo autor são considerados verdadeiros; desnecessidade de intimação; e julgamento antecipado do mérito (CPC, arts. 344/346 e 355, II).

Ressalto que, caso a(s) parte(s) não possua(m) computador, celular ou acesso à internet, poderão solicitar, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, após a ciência da data e horário da realização do ato, o uso da sala passiva do CEJUSC ou do Fórum local.

Saliento, ainda, às partes que, as propostas ou ofertas apresentadas no ato não constarão no respectivo termo e tampouco serão consideradas no momento do julgamento, uma vez que a produção de provas ocorrerá na fase apropriada do processo e não no curso da conciliação.

Pontuo que a audiência de conciliação de forma não presencial só não será realizada, sendo retirada da pauta automaticamente, sem nova conclusão, se AMBAS AS PARTES MANIFESTAREM EXPRESSAMENTE o desinteresse na composição consensual do litígio ou quando não se admitir a autocomposição (art. 334, § 4º, I e II, do CPC), uma vez que a parte promovida poderá oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação apresentado pelo réu (art. 335, II, do CPC).

Vale ressaltar que as partes podem, a qualquer momento, informar a este juízo sobre eventual composição extra-autos, e também solicitar a realização de audiência de conciliação, se entenderem que a diligência é necessária à sua concretização.

Deliberação e instruções para a Serventia:

- 1) **Expeça-se** o necessário;
- 2) **Remetam-se** os autos ao CEJUSC;
- 3) Após, havendo acordo, **retornem** os autos conclusos com o classificador SENTENÇA HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO;
- 4) Apresentada a contestação, da qual a ré foi devidamente intimada no final da mediação/conciliação infrutífera, na sequência, sem a necessidade de nova conclusão, **intime-se** a(o) autor(a) para apresentar a réplica, no prazo de 15 (quinze) dias;
- 5) Apresentada a réplica, **retornem** os autos conclusos com o classificador GAB - SANEAMENTO E ORGANIZAÇÃO, em cumprimento ao Capítulo IX do CPC, certificando nos autos eventuais pendências processuais;
- 6) Por fim, **atente-se** à serventia com o cumprimento das determinações judiciais, assegurando o atendimento dos prazos legais e regimentais, com a devida certificação nos autos.

Cumpra-se. Intimem-se.

Caldas Novas, datado pelo sistema.

VINÍCIUS DE CASTRO BORGES**Juiz de Direito**

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento (Referente à Mov. Decisão -> Não-Concessão -> Tutela Provisória (CNJ:785) -)) do dia 06/03/2025 18:34:37 não possui "Arquivos".



Poder Judiciário

Comarca de Caldas Novas
Caldas Novas - 3ª Vara Cível

Av. C, Qd. 1-A, S/Nº, ITAGUAÍ III, CALDAS NOVAS - GO, CEP: 75.690-000, Fone: 64-3454-9627/Ramal 9609

PROCESSO JUDICIAL DIGITAL - PJD

C E R T I D Ã O

Certifico que, encaminhei os autos ao **CEJUSC** para inclusão em pauta de audiência de conciliação.

O referido é verdade e dou fé.

Caldas Novas, data e hora da assinatura eletrônica no sistema.

ADRIANA RODRIGUES SOUSA
Analista Judiciário
assinado eletronicamente, sistema PJD

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:44



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 12/03/2025 13:02:43

Assinado por ADRIANA RODRIGUES SOUSA

Localizar pelo código: 109487605432563873792534993, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Audiência de Conciliação CEJUSC Artigo 334 CPC

1. A movimentação: (Audiência de Conciliação CEJUSC Artigo 334 CPC - (Agendada para 08/05/2025 17:00)) do dia 17/03/2025 11:04:44 não possui "Arquivos".

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento (Referente à Mov. AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO CEJUSC Artigo 334 MARCADA)) do dia 17/03/2025 11:04:44 não possui "Arquivos".



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
12º CEJUSC REGIONAL VIRTUAL DO INTERIOR – GO



CERTIDÃO

Certifico que, a audiência de conciliação/mediação designada nos autos, será realizada de forma virtual, pelo aplicativo ZOOM, devendo as partes e seus advogados instalarem o programa em seus computadores ou celulares, cadastrar e verificar, com a devida antecedência, a disponibilidade de internet e ferramentas necessárias para o acesso à audiência (microfone, webcam e, se for o caso, fones de ouvidos), possibilitando que o/a conciliador(a)/mediador(a) realize a videochamada na data e horário designados para a realização do ato.

O referido é verdade, dou fé.

LINK DA BANCA 01:

Entrar na reunião Zoom: [https://tjgo.zoom.us/j/9240936225?
pwd=UjZ2ZU5kdEhMWjRpRjdGcWI0Szdkdz09](https://tjgo.zoom.us/j/9240936225?pwd=UjZ2ZU5kdEhMWjRpRjdGcWI0Szdkdz09)

ID da reunião: 924 093 6225

Senha de acesso: Cejusc1*

Caldas Novas/GO, data e hora da assinatura no sistema.

(assinado digitalmente)
Michelle Cristine Ala Guimarães
Analista Judiciário
Mat. 5146100 / TJ-GO

FÓRUM – 12º CEJUSC REGIONAL VIRTUAL DO INTERIOR – GO / FONE: (64) 3454-9659 / Email: 12cejusregional@tjgo.jus.br



Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento (Referente à Mov. Certidão Expedida (CNJ:60) -)) do dia 17/03/2025 11:05:08 não possui "Arquivos".



Poder Judiciário
Comarca de Caldas Novas
Caldas Novas - 3ª Vara Cível

Av. C, Qd. 1-A, S/Nº, ITAGUAÍ III, CALDAS NOVAS - GO, CEP: 75.682-096, Fone: 64-3454-9662

PROCESSO JUDICIAL DIGITAL - PJD

C E R T I D Ã O

Certifico que, expedi carta de citação/intimação pelo e-carta para as partes requeridas

O referido é verdade e dou fé.

Janykelly Vieira dos Santos
Analista Judiciário
assinatura eletronicamente, sistema PJD

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:44

Citação Expedida

1. A movimentação: (Citação Expedida - Para (Polo Passivo) Ana Leda Tomaz Batista Da Silva - Código de Rastreamento Correios: YQ627484754BR idPendenciaCorreios3072949idPendenciaCorreios) do dia 19/03/2025 22:26:04 não possui "Arquivos".

Citação Expedida

1. A movimentação: (Citação Expedida - Para (Polo Passivo)
Condominio Residencial Village Thermas Das Caldas -
Código de Rastreamento Correios: YQ627484768BR
idPendenciaCorreios3072950idPendenciaCorreios) do dia
19/03/2025 22:28:53 não possui "Arquivos".

AO JUÍZO DA 3^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS (GO).

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, representado por sua Sindica eleita em Assembleia Geral Ordinária do dia 09/03/2024, Sra. ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analetedatomazbatista@gmail.com), por seu advogado (procuração anexa), vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência se **HABILITAR** na ação movida em seu desfavor por SEBASTIAO ANTONIO DO NASCIMENTO.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Caldas Novas/GO, Data da Assinatura Digital.

Assinado Digitalmente
TIAGO ANDRADE MOREIRA
OAB/GO 31.958



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 08/04/2025 16:22:48

Assinado por TIAGO ANDRADE MOREIRA:01973205114

Localizar pelo código: 109087605432563873793037195, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS.

Pessoa Jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, representado por sua Síndica eleita em Assembleia Geral Ordinária do dia 09/03/2024, Sra. ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com);

Pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui seus bastantes procuradores:

OUTORGADO: TIAGO ANDRADE MOREIRA, brasileiro, casado, advogado, inscrito nos quadros da OAB/GO sob o nº. 31.958 com escritório profissional na cidade de Caldas Novas-GO, na Rua C-07, Qd. 44, Lt. 01, Itanhanga I, CEP: 75680-388, fone: (0xx64)3453-3342, (64) 99695-9493 (whatsapp), E-mail (tiagomoreiraadv@gmail.com).

PODERES ESPECÍFICOS: Para apresentar contestação e todos os demais meios de defesa no processo de nº. 5091570-10.2025.8.09.0024, natureza de conhecimento, movido por Sebastião Antônio do Nascimento em face do Outorgante, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas/GO.

PODERES ESPECIAIS: Para o Outorgado representar o(a) Outorgante com poderes para notificar(interpelar), propor e andamentar ações judiciais de quaisquer naturezas em face das pessoas jurídicas acima qualificadas, podendo nos termos dos artigos 105 e 334, §10 do Código de Processo Civil, transigir, realizar acordo, receber intimação, contestar, assinar declarações, firmar compromisso, cobrar, pedir prestação de contas, representar em audiência, sacar alvarás, solicitar compensação e/ou pedir indenização.

PODERES GERAIS: o outorgado pode substabelecer com e sem reservas, representar o outorgante ativa e passivamente junto aos órgãos judiciais e extrajudiciais, repartições públicas federais, estaduais e municipais, requerer emissão de guias, taxas e emolumentos, opor embargos, agravar, apelar, podendo ainda acompanhar os processos e procedimentos, apresentar defesa, recorrer, juntar e retirar documentos, promover provas, bem como praticar todos os demais atos necessários ao andamento do procedimento.

Caldas Novas-GO, Data da Assinatura Digital.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

por sua síndica ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA
OUTORGANTE

Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas

Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada no dia 01/12/2007, às 9h, em segunda convocação.



Ao 1 (primeiro) dia do mês de dezembro do ano 2007 (dois mil e sete), reuniram-se os condôminos do Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas, atendendo convocação do Síndico, compareceram os representantes das unidades autônomas que assinaram a lista de presença que faz parte integrante desta ata. Para presidir os trabalhos, foi indicado o Sr. WASHINGTON JOSE DE LYRA (PIT-81), este convidou para secretariar a Sra. SILVIA MARIA COLETTI GARRIDO GIADANS (ORQ-42 e AZ-21) para secretaria. Sr. Presidente fez a leitura do Edital de Convocação com a seguinte ORDEM DO DIA: 1) - Discutir e votar alteração da Convenção de Condomínio; 2) - Apresentação dos Orçamentos do Asfaltamento e rateio das despesas; 3) - Assuntos gerais de interesse do condomínio. Após a leitura do Edital de Convocação, foi franqueada a palavra a Dra. Janette que prestou esclarecimentos sobre os motivos que levaram a convocação da Assembléia. Em seguida, passou-se a discutir o Item 1) - Discutir e votar alteração da Covenção de Condomínio - em virtude da falta do quorum qualificado de 2/3 (dois terços), foi proposto que esta Assembléia Geral permaneça em aberto por prazo indeterminado até que se consiga o número legal exigido por lei - proposta que foi aprovada por maioria absoluta dos presentes, com um voto contrário do Sr. Tarciso (JAC-28). Prosseguindo foi feita a leitura da minuta de Convenção com as sugestões aprovadas nesta Assembléia, que vai inserida na ata para o conhecimento geral.

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Os proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários das unidades autônomas do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, aprovam e se submetem à presente Convenção de Condomínio, em conformidade com a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que estipula regras de administração, regulamenta a convivência e fixa os direitos e deveres dos condôminos, que são os detentores de títulos aquisitivos, e dos moradores, que são os inquilinos e ocupantes eventuais das unidades a qualquer título.

DO OBJETO

Cláusula 1º - O Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas é constituído por sete etapas, sendo 06(seis) etapas residenciais e uma comercial, totalizando o empreendimento a área de 290.400,00 m² de área privativa e 66.143.509 + 3.901.208 m² de doação feita pela Construtora Serra de Caldas como área comum. O Condomínio reger-se sob a denominação de "RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS", será constituído de 549 (quinhentos e quarenta e nove) casas de campo, uma área destinada à comércio duas áreas destinadas à perfuração de poços artesianos, uma área destinada à construção de uma área de lazer, área verde, vias de acesso e alamedas, sendo que as áreas destinadas ao comércio e à perfuração de poços artesianos são de propriedade da empresa incorporadora.

As etapas residenciais serão assim constituídas:





1º. Etapa: Residencial Pitangueiras – constituído pelas frações ideias de nº. 1 à 94, totalizando a área de 51.468,960 m², sendo 39.746,034 m² de área privativa e 11.722,926 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 17,72% do empreendimento.

2º. Etapa: Residencial Orquídeas – constituída pelas frações ideais de nº. 1 à 99, totalizando a área de 49.605,294 m², sendo 38.306,850 m² de área privativa e 11.298,444 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 17,08% do empreendimento.

3º. Etapa: Residencial Bougainvilles – constituído pelas frações ideias de nº. 1 à 106, totalizando a área de 57.769,410 m², sendo 42.811,45 m² de área privativa e 17.059,168 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 19,89% do empreendimento. Foram suprimidas as unidades 5,6,17,18,29,30,41 e 42, transformadas em passagem.

4º. Etapa: Residencial Azaleias – constituída pelas frações ideais de nº. 1 à 114, totalizando a área de 56.031,010 m², sendo 43.269,000 m² de área privativa e 12.762,010 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 19,30% do empreendimento.

5º. Etapa: Residencial Gardênias – constituída pelas frações ideais de nº. 1 à 78, totalizando a área de 42.344,727 m², sendo 32.700,000 m² de área privativa e 9.644,727 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 14,58% do empreendimento.

6º. Etapa: Residencial Jacarandás – constituído pelas frações ideais de nº. 1 à 58, totalizando a área de 29.059,811 m², sendo 22.448,670 m² de área privativa e 6.621,141 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 10,01% do empreendimento.

7º. Etapa: Área Comercial – totalizando a área de 4.110,788 m², sendo 3.174,487 m² de área privativa e 936,301 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 1,42% do empreendimento.

Cláusula 2º. – Todas as casas de campo serão padronizadas, constituídas de varanda, sala, dois ou três quartos, banheiro e cozinha, de acordo com os projetos já aprovados e executados em terrenos de frações ideais de iguais dimensões, exceto as localidades nas esquinas que serão menores em virtude dos chanfrados.

Parágrafo Primeiro – As unidades autônomas, a critério da Empresa Incorporadora, e dos promitentes compradores das frações ideias, poderão ser construídas sob regime de incorporação, administração, empreitada ou qualquer outra modalidade não descrita em Lei.

Parágrafo Segundo – A comercialização do empreendimento se dará por etapa, sendo que, após a comercialização das frações ideias do terreno, a construção de cada unidade autônoma (casa de campo), será de responsabilidade do condômino proprietário que arcará com todas as despesas e responsabilidade da referida obra e, no caso optar por

(Handwritten signatures and initials of parties involved in the agreement.)

empresa que não seja a incorporadora, arcará com as despesas de obtenção do batite, selos e INSS.



Parágrafo Terceiro – Para a execução de obras fica o interessado obrigado a notificar o Condômio sobre o inicio das mesmas, indicando a administração o nome do funcionário contratado para tal, os quais terão acesso ao local da construção, mediante crachá fornecido para sua identificação.

Parágrafo Quarto – A empresa Incorporadora edificará na área destinada à construção da Área de lazer somente um parque de águas frias, contendo uma piscina de adulto, uma piscina para uso infantil, uma quadra de esportes, uma playground, um prédio destinado à lanchonete e uma pista destinada a prática de “Cooper”.

Parágrafo Quinto – Os condôminos arcarão com a expansão e a instalação dos equipamentos da área de lazer, cabendo-lhe ainda a administração da mesma, esta de uso exclusivo dos condôminos e seus familiares.

Parágrafo Sexto – É facultado ao condômio fazer acréscimos horizontais de acordo com o regimento interno e deliberação de Assembléia na casa de campo em continuação à parte já construída, obedecendo ao projeto e a padronização do empreendimento, bem como com a observância das normas técnicas relativas à obra, não sendo permitido a construção de muro de alvenarias, grades, etc., a qualquer pretexto.

Parágrafo Sétimo – O Condômio proprietário de duas ou mais frações ideais de terreno contíguas, deverá obrigatoriamente, edificar a casa de campo obedecendo ao projeto padrão, sendo-lhe facultado, porém, destinar as áreas remanescentes, exceto as áreas verdes comuns, para a construção de áreas de lazer, de acordo com o regimento interno e deliberação de assembléia geral, sendo que o projeto, bem como a aprovação destas edificações pelos órgãos competentes ficará a cargo exclusivo do condômio.

Parágrafo Oitavo – Qualquer alteração das unidades privativas em desacordo com os projetos já aprovados será obrigatoriamente submetida a aprovação do síndico, que fará a sua apreciação em conjunto com o conselho fiscal e o conselheiro da etapa respectiva.

Cláusula 3º. – São partes de uso e propriedade exclusiva de cada condômio as respectivas unidades autônomas com todos seus espaços, instalações internas até a interseção com as linhas-troncas (marcos).

Cláusula 4º. – As áreas e coisas de uso comum do Condômio são inalienáveis, indivisíveis e insusceptíveis de utilização exclusiva por qualquer condômio, indissoluvelmente ligada às partes autônomas como acessório, sendo elas: o terreno, as cercas vivas, a portaria, o sistema de adução e distribuição de água, luz, esgoto, as vias de acesso, a alamedá, o sistema viário, os jardins, as áreas de circulação, área de lazer e demais áreas com a mesma natureza e destinação. Conforme Art. 1331 do CC disposições gerais.

Cláusula 5º. – O local destinado à áreas de lazer constitui área comum de todos, sendo que, o seu acesso será exclusivo aos condôminos e seus familiares, não sendo permitida a comercialização de títulos, ações, ou qualquer espécie de alienação no todo ou em parte.

3
G. Góis
Fábio
Miguel
Carla
Silvana


Cláusula 6º. - As unidades privativas, assim compreendidas das casas de campo e a respectiva fração ideal, têm finalidade exclusivamente residencial ou residencial temporária, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o condômino usufrui-la no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único - É vedada a alteração da utilização ou quaisquer modificações da edificação que lhe desvirtue o uso ou altere as condições que são próprias à sua destinação.

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Cláusula 7º. - O Exercício financeiro será de 12 meses, de incumbido ao Síndico, em conjunto com os Conselhos Fiscal e Administrativo, preparar o orçamento para custeio das despesas do exercício, estimando as despesas e receitas do condomínio, a fim de serem objetos de deliberação da Assembléia Geral Ordinária que ocorrerá na primeira quinzena de março.

Parágrafo Primeiro - As previsões mensais só poderão ser reajustadas pelo Síndico, mediante deliberação da Assembléia Extraordinária, para proceder aos ajustes que se fizerem necessários.

Parágrafo Segundo - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pelas Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária, e, arrecadada na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo Terceiro - Os recebimentos de multa, juros moratórios, doações, ou qualquer outro meio de entrada, integrarão a receita total do Condomínio.

Cláusula 8º. – Constituem Despesas Gerais Condóminias:

- a) - Os prêmios dos seguros;
- b) - Os tributos incidentes sobre a as partes comuns do Condomínio;
- c) - As despesas derivadas do consumo de energia elétrica, água e telefone das partes e coisas comuns do Condomínio;
- d) - A remuneração do Síndico, gerente, honorários contábeis, salários e respectivos encargos sociais e trabalhistas dos empregados do Condomínio;
- e) - As despesas com o serviço de limpeza, conservação, reparos e manutenção das instalações em todas as áreas de uso com o Condomínio;
- f) - Outras despesas aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária.

Cláusula 9º. - Será apresentada, para apreciação dos condôminos na Assembléia Geral Ordinária, a proposta de orçamento de despesas para o exercício subsequente, elaborada pelo Síndico, em conjunto com os Conselhos Administrativo e Fiscal.

Parágrafo Único - Será aprovado e fixado em Assembléia Geral Extraordinária, por 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes, o orçamento das despesas extraordinárias

não previstas no orçamento anual, obrigando-se todos os condôminos pelo pagamento das despesas que serão rateadas entre todas as unidades autônomas.

Cláusula 10º. – Correrá por inteira e exclusiva conta de cada condômino ou morador as despesas a que, por qualquer forma venham causar prejuízos às partes comuns do Condomínio ou a vizinhos, por trabalhos, obras, ou reparações realizadas em suas unidades autônomas.

Cláusula 11º. – As taxas de Condomínio deverão ser pagas nas datas estabelecidas em Assembléia, obedecidas as normas de cobrança que para tanto forem adotadas pelo Síndico com base nesta Convenção e no Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro: O pagamento das taxas de Condomínio deverá ser feito mediante quitação de boleto bancário previamente emitido pelo Condomínio, com antecedência mínima de 10(dez) dias, não sendo admitido, em hipótese alguma, depósito em conta corrente do Condomínio, permanecendo em situação de inadimplência o condômino que assim proceder, até quitação dos acessórios de suas taxas condominiais;

Parágrafo Segundo: Toda a receita do Condomínio deverá ser depositada em uma única conta bancária e os pagamentos efetuados mediante cheques nominais, assinados pelo Síndico a quem cabe movimentá-la em conjunto com um dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Terceiro – As taxas condominiais não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de:

- a) – Juros de mora de 0,33% ao dia;
- b) - Multa de 2% sobre o valor do débito;
- c) – Honorários Advocatícios, se extrajudicial 10% e se judicial 20%;
- d) – Despesas e custas judiciais e demais cominações legais.

DO FUNDO DE RESERVA

Cláusula 12 – Fica instituída um Fundo de Reserva permanente, destinado ao atendimento exclusivo das despesas extraordinárias para cuja constituição obriga-se cada condômino ao pagamento mensal correspondente a (5% cinco por cento) do valor da taxa normal, incorporada ao valor do rateio mensal, deixando este de ser cobrado quando o saldo atingir o limite de 100(cento) salários mínimos regionais.

Parágrafo Único – Para instituído um Fundo de Reserva permanente, destinado ao atendimento exclusivo das despesas extraordinárias para cuja constituição obriga-se cada condômino ao pagamento mensal correspondente a (5% por cinco por cento) do valor da taxa normal, incorporada ao valor do rateio mensal, deixando este de ser cobrado quando o saldo atingir o limite de 100(cento) salários mínimos regionais.

Parágrafo Único – Para efeito desta cláusula consideram-se despesas extraordinárias aquelas relacionadas com acréscimos e melhorias das instalações, obras voluptuárias, reparos de grande monta, pinturas das edificações das áreas comuns, reposição de equipamentos e sistemas de segurança que, por acarretarem benefícios e valorização no

patrimônio individual, são de total responsabilidade do condômino proprietário embora incluídas nas taxas mensais do condomínio.

Cláusula 13 – A movimentação do saldo da conta Fundo de Reserva só poderá ser realizada, quando necessário, com a autorização, do Conselho Fiscal.

Cláusula 14 – As quotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva serão mantidas em conta bancária conjunta solidária própria para esse fim, só podendo ser movimentada com autorização do Conselho Fiscal, com a assinatura do Síndico e de um dos membros do Conselho Fiscal.

Cláusula 15 – Em caso emergencial ou por falta de fundos de caixa, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para pagamento das despesas ordinárias, obrigando-se a fazer sua reposição posterior com os recursos provenientes de recebimento de taxas condominiais em atraso.

Parágrafo Primeiro – Em casos de obras de execução inadiável, com riscos de danos à integridade dos condôminos, a segurança do condomínio e das partes comuns e para as quais não haja verba própria, o Síndico poderá recorrer ao Fundo de Reserva, com prévia autorização do Conselho Fiscal, até o montante de 10(dez) salários mínimos, convocando, em seguida o Conselho Administrativo ou a Assembléia Geral para ratificar o seu ato e determinar as providências cabíveis à reposição.

Parágrafo Segundo – As despesas extraordinárias do condomínio somente poderão utilizar-se do fundo de reserva com a aprovação do conselho consultivo até o montante de 40(quarenta) salários mínimos, sendo que os valores superiores a esse teto deverão ser levados em assembleia para aprovação dos condôminos.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Cláusula 16 – As resoluções dos condôminos serão sempre tomadas em Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, até a primeira quinzena de março, ou quando as circunstâncias exigirem, convocadas pelo Síndico e nelas discutidos e decididos os seguintes assuntos:

- a) – Apreciação e aprovação das contas do Síndico relativas ao exercício findo;
- b) – Apreciação do orçamento para o exercício subsequente;
- c) – Eleição de Síndico

Parágrafo Segundo – Serão eleitos, na Assembléia Geral Ordinária, a cada biênio:

- a) - O Síndico, sendo-lhe fixada a remuneração, de um salário mínimo por etapa entregue e $\frac{1}{2}$ (meio) pela área de lazer, ou convencionado por Assembléia.
- b) - Membros Titulares dos Conselhos Fiscal e Administrativo, com direito a isenção da taxa de condomínio.

Parágrafo Terceiro – As Assembléias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver interesse ou as circunstâncias o exigirem, convocadas pelo Síndico, pelo

Conselho Fiscal ou por solicitação de $\frac{1}{4}$ (Um quarto) dos condôminos, sendo obrigatório constar do edital de convocação as matérias a serem discutidas e votadas (Art. 1350, § 1º do C.C.).

Parágrafo Quarto – Não poderá, em hipótese alguma, serem submetidos à votação quaisquer assuntos que não constem expressamente no edital de convocação.

Cláusula 17 – As resoluções ou decisões tomadas em Assembléias, observados os quoruns previstos em lei na presente Convenção, obrigam a todos o seu cumprimento, inclusive os discordantes e aqueles que não tenham participado da reunião.

Cláusula 18 – As convocações das Assembléias serão feitas através de edital, entregue aos condôminos através de carga registrada ou protocolada, remetidas ao endereço indicado pelo condômino, com antecedência mínima de 15(quinze) dias.

Cláusula 19 – As convocações deverão conter a pauta a ser discutida, o local data e horário para primeira e segunda convocação, com intervalo mínimo de 30(trinta) minutos entre uma e outra, e deverão ser assinadas pelo Síndico ou pelos Membros do Conselho Fiscal.

Cláusula 20 – As Assembléias serão instaladas em primeira convocação com a presença de representantes de $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total das unidades do condomínio e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes.

Parágrafo Único – A comprovação da presença às assembléias se fará através das assinaturas apostas no Livro de Presença que ficará à disposição dos participantes durante todo o tempo de realização das mesmas e até o seu encerramento.

Cláusula 21 – As Assembléias serão presididas por um dos condôminos presente, escolhido por aclamação, que solicitará o auxílio de outra pessoa para secretariar os trabalhos e lavrar a ata respectiva, sendo defeso ao Síndico presidi-las.

Cláusula 22 – Cada Condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhes, pertençam documentalmente, computando-se um voto por cada unidade, independentemente do seu tipo ou dimensão.

Parágrafo Primeiro – Os resultados das votações serão computados e calculados sobre o número de presentes registrado no livro de presenças por todos assinados, observados os quoruns estabelecidos.

Parágrafo Segundo – Não poderá participar, votar ou ser votado o condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24:00 horas antes do horário de inicio das Assembléias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.

Parágrafo Terceiro – Somente mediante procuraçao específica do proprietário é que o inquilino poderá votar em assuntos que envolvam aprovação de despesas extraordinárias, todavia poderá votar em qualquer outro assunto em pauta, inclusive eleição do Síndico desde que o condômino não esteja presente ou representado.

Cláusula 23 – Na hipótese de uma unidade pertencer a mais de um condômino, deverão os mesmos eleger quem os representará nas assembleias, credenciando-o por escrito, na falta da indicação aqui prevista, um só dos proprietários exerce o direito do voto, observada a ordem de chegada à ordem de chegada à Assembleia pelo registro no livro de presenças.

Parágrafo Único – É facultado a qualquer condômino fazer-se representar por procurador formalmente constituído, condômino ou não, com os poderes específicos para a assembleia.

Cláusula 24 – O Síndico, na primeira correspondência a ser encaminhada após a assembleia, desde que não ultrapasse 30(trinta) dias da realização da assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio das despesas, promovendo a arrecadação na forma que a assembleia houver determinado.

Parágrafo Primeiro – Dos atos e decisões do Síndico e do Conselho Consultivo ou Administrativo em prejuízo de um condômino, cabe recurso à Assembleia Geral solicitada pelo prejudicado e obrigatoriamente convocada pelo Síndico e/ou pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo Segundo – Quando o recurso à assembleia tiver como assunto a discussão de problema de questionamento de valores de multas e taxas condominiais não terá efeitos suspensivos, devendo o interessado efetuar necessariamente o pagamento do valor questionado para poder apresentar recurso.

Cláusula 25 – Será exigida maioria qualificada nos seguintes casos:

- 1) – Unanimidade dos proprietários (Lei 4.591/64)
 - 1.1) – Para aprovar modificações na estrutura e na arquitetura das fachadas;
- 2) – 2/3 (Dois terços) de votos válidos:
 - 2.1) – Destituição do Síndico, sem motivo justificado;
 - 2.2) – Alteração da Convenção de Condomínio e demais situações previstas no Art. 1.351 do CC;
 - 3) – Maioria simples dos presentes às assembleias:
 - 3.1) – Nos demais casos. (Esta cláusula e seus itens ficam submetidos ao disposto no Art. 1354 do CC).

Cláusula 26 – O Síndico poderá ser destituído pela assembleia especialmente convocada, por maioria simples de votos, nos seguintes casos:

- a) – Agir com negligencia, deixando de exercer quaisquer de suas atribuições ou funções;
- b) – Causar danos ao Condomínio ou a qualquer dos condôminos;
- c) – Portar-se de maneira inconveniente ou prejudicial ao Condomínio, perante terceiros;
- d) – Infringir ou contribuir para infração de dispositivo da Lei, desta Convenção ou do Regimento Interno.



Parágrafo Único – Mesmo sem qualquer justificativa o Síndico poderá ser destituído em assembleia especialmente convocada, pelos votos válidos de maioria absoluta do total de condôminos, devendo os mesmos estar adimplentes com suas obrigações (Art. 1354 do CC).

Cláusulas 27 – Das assembleias gerais são digitadas atas e coladas em livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, assinadas pelo Presidente e o Secretário, sendo lícito aos participantes fazer constar as suas declarações de votos, quando discordantes e antes do seu encerramento.

Parágrafo Único – O Presidente poderá declarar a assembleia em caráter permanente caso exista matéria pendente de votação e para a qual não haja o quorum necessário à sua aprovação ou outras matérias que exijam motivos justificados, voltando a reabri-la no dia em que for determinado em alta quando, então, a mesma será encerrada registrando-se o seu resultado.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Cláusula 28 – A administração do Condomínio será exercida por um Síndico (condômino proprietário adimplente) eleito em Assembleia Geral Ordinária para uma gestão de 02(dois) anos, permitida a reeleição (Art. 1347, do CC).

Parágrafo Primeiro – Quando da eleição do Síndico, serão eleitos, os membros do Conselho Fiscal e os membros do Conselho de Administração, observado o mesmo prazo do mandato do Síndico, necessário, porém, que os conselheiros sejam condôminos proprietários adimplentes.

Parágrafo Segundo – O Síndico eleito poderá delegar as funções administrativas à pessoa jurídica idônea sob sua inteira e exclusiva responsabilidade (Art. 1348 § do CC).

Cláusula 29 – Um dos Conselheiros integrantes do Conselho Fiscal assumirá provisoriamente a administração do Condomínio nos casos de afastamento temporário do Síndico; no caso de afastamento definitivo, será convocada uma Assembleia Geral no prazo de 30(trinta) dias para referendar sua permanência no cargo ou eleição de novo Síndico para cumprir o restante do mandato.

Parágrafo Primeiro – O afastamento do Síndico, por vontade própria e desde que não esteja sendo questionada a sua gestão, será oficializada via comunicação dirigida ao Conselho Fiscal, obrigando-se este à prestação de contas, encaminhando à assembleia para a devida aprovação.

Parágrafo Segundo – No caso de destituição do Síndico ou da falta de prestação de contas, ficará o mesmo impedido de exercer novamente o cargo ou participar da administração do condomínio.

Cláusula 30 – A remuneração do síndico ou do Administrador será fixada na Assembleia que o eleger, podendo esta ser fixada em moeda corrente.

Parágrafo Único – Não há qualquer vínculo empregatício do Condomínio com o Síndico, os membros do Conselho Fiscal e Administrativo.

Cláusula 31 – O Síndico não poderá ser responsabilizado pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

Cláusula 32 – Compete ao Síndico:

- 1) – Administrar o Condomínio dentro das exigências legais;
- 2) – Representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convênio, o Regimento Interno, bem como as deliberações das assembleias;
- 3) – Admitir e dispensar funcionários e empregados;
- 4) – Contratar com firmas especializadas os serviços de administração terceirizada do Condomínio, desde que autorizado pela Assembléia;
- 5) – Prestar a qualquer condômino ou morador, a qualquer tempo e quando solicitado, mediante registro no livro de Ocorrências, informações sobre os atos da administração e submeter ao Conselho Fiscal, mensalmente, os balancetes respectivos para análise e aprovação;
- 6) – Prestar à assembleia anual contas de sua gestão com todos os balancetes mensais analisados e aprovados pelo Conselho Fiscal;
- 7) – Cobrar em juízo, após o vencimento da 3 (terceira) taxa em atraso, às despesas do Condomínio não pagas, bem como as multas e encargos por infração de dispositivos legais ou previstos nesta Convênio e no Regimento Interno;
- 8) – Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio;
- 9) – Manter atualizado o Livro de Patrimônio do Condomínio;
- 10) – Comunicar aos Conselhos Fiscal e Administrativo as citações judiciais ou administrativas que receber;
- 11) – Convocar assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, estas quando necessárias, e nos casos de interposição de recurso, conforme dispõe a presente Convênio;
- 12) – Elaborar o plano orçamentário anual com todas as previsões de investimentos, a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária.

CONSELHO FISCAL

Cláusula 33 – Quando da eleição do Síndico, serão eleitos na mesma assembleia, 03 (três) suplementos do Conselho Fiscal que deverão ser, obrigatoriamente, condôminos proprietários adimplentes, com mandato idêntico ao do Síndico.

Parágrafo Único – Os membros eleitos entre si indicarão o Presidente.

Cláusula 34 – Os membros do Conselho Fiscal, farão jus à isenção da taxa de condomínio ordinária de uma unidade autônoma.

Parágrafo Único – Os membros do Conselho Fiscal que tiveram mais de 3(três) faltas nas reuniões do mesmo, serão excluídos, assumindo em seu lugar o primeiro suplente eleito.

**Cláusula 35 – Compete ao Conselho Fiscal:**

- 1) – Apreciar o Plano orçamentário anual, com todas as previsões de investimentos, a ser apresentado na Assembléia Geral Ordinária, em conjunto com o síndico e Conselho Administrativo;
- 2) – Assessorar o Síndico na solução dos problemas não rotineiros e nos casos de urgência;
- 3) – Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do Síndico e os condôminos;
- 4) – Dar parecer sobre matéria relativa à realização de despesas extraordinárias;
- 5) – Fiscalizar as atividades do Síndico, examinar suas contas mensais, relatórios, comprovantes e documentos, emitindo parecer conclusivo, por escrito, aprovando ou rejeitando-as à discussão da assembleia de condôminos;
- 6) – Pronunciar-se com brevidade sobre todas as consultas ou pedidos de assessoramento que lhe sejam encaminhados pelo Síndico ou condôminos.

Cláusula 36 – Todos os pronunciamentos dos Conselhos Fiscais deverão ser feitos, por escrito, no Livro de Atas do Condomínio.

Cláusula 37 – Um dos membros do Conselho Fiscal será escolhido seu Presidente, com atribuições de coordenação e direção de suas atividades, cabendo ao mesmo o relacionamento administrativo oficial com o Síndico.

Parágrafo Primeiro – O Conselho Fiscal reunir-se-á mensalmente em data a ser determinada pelos seus integrantes, em pauta mínima de análise de balancete mensal a ser entregue pelo Síndico, devendo este ser aprovado com as assinaturas de, pelo menos, dois de seus membros titulares, não sendo reconhecido o voto de abstenção.

Parágrafo Segundo: É permitida ao Conselho Fiscal a contratação de assessoria técnica para proceder auditoria nas contas do condomínio, quando julgar necessário.

DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

Cláusula 38 – Quando da eleição do Síndico serão eleitos na mesma Assembléia, 06 (seis) membros do Conselho Administrativo, sendo obrigatoriamente, um proprietário de cada etapa, com mandato idêntico ao do Síndico.

Cláusula 39 – Os membros do Conselho Administrativo farão jus à isenção da taxa de condomínio da unidade autônoma onde reside.

Cláusula 40 – Compete ao Conselho Administrativo:

- 1) – Elaborar o plano orçamentário anual, com toda as previsões de investimento limitando a aplicação dos recursos ao valor arrecado em cada etapa: a ser apresentado na Assembléia Geral Ordinária, em conjunto com o síndico e Conselho Fiscal;
- 2) – Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos.

- 3) – Assessorar o Síndico na solução dos problemas não rotineiros e nos casos de urgência;
- 4) – Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do Síndico e os condôminos.
- 5) – Estar presente em todas as assembleias e reuniões do Condomínio.

Cláusula 41 – Todos os pronunciamentos do Conselho Administrativo deverão ser feitos, por escrito, no Livro de Atas do Condomínio.

Parágrafo Único – O Conselho Administrativo reunir-se-á mensalmente, em data a ser determinada pelos seus integrantes, em conjunto com o conselho fiscal e o síndico para deliberarem e acompanharem a execução do plano orçamentário aprovado em Assembléia.

DO SEGURO

Cláusula 42 – O Síndico contratará o seguro do Condomínio e das unidades autônomas contra incêndio ou quaisquer outros riscos que os possam destruir, total ou parcialmente, de acordo com o artigo 13 parágrafo único da Lei 4.591/64.

Parágrafo Único-É facultado aos condôminos aumentar, por sua conta, o seguro referente às suas unidades e seus pertences pessoais.

Cláusula 43 – Na hipótese da ocorrência de sinistro previsto neste capítulo aplicar-se-á integralmente o disposto na Lei 4.591/64, em seus artigos 13 (treze) a 18 (Dezoito) que, independentemente de sua transcrição nesta Convenção, torna obrigatória a sua aplicação e cumprimento em todos os seus termos.

DO USO DAS ÁREAS DE LAZER

Cláusula 44 – O uso da área de lazer é privativo dos proprietários, seus familiares, moradores, seus dependentes e convidados, diariamente, exceto nos dias em que, por determinação do Síndico, sejam interditadas para realização de limpeza e manutenção.

Cláusula 45 – Para adentrar à área de lazer, os convidados de condôminos deverão portar autorização e/ou convite que funcionará como controle para a evitar estranhos nas dependências do condomínio.

Parágrafo Único: As normas de funcionamento do clube constarão de Regimento Interno a ser elaborado pelo Síndico, Conselho Fiscal e Conselho Administrativo, posteriormente será aprovado pela Assembléia Geral.

Cláusula 46 – O uso das piscinas fica sujeito à obediência das seguintes normas:

- 1) – O usuário deverá passar obrigatoriamente por um banho de ducha antes de entrar na piscina;

12
Miguel
GC
W. Antônio

- 
- 2) – Não será permitida a entrada nas piscinas de pessoas usando lenços, algodão, esparadrapos, gazes e curativos de qualquer espécie, exigindo-se laudo médico para prevenção da ocorrência de qualquer tipo de moléstia;
 - 3) – Não são permitidas brincadeiras perigosas nas áreas das piscinas e que possam causar danos ou ferimentos.;
 - 4) – Proibido banhar-se com a pele e cabelos impregnados de cremes, óleos ou bronzeadores, tolerado apenas o filtro solar não oleoso;
 - 5) – Só frequentar as piscinas em trajes complexo e adequado ao banho, guardando o devido decoro;
 - 6) – Vedada a presença de qualquer animal nas áreas das piscinas;
 - 7) – Os pais serão os responsáveis pela segurança e orientação de seus filhos;
 - 8) – Quando da interdição das piscinas para limpeza e manutenção, nenhuma pessoa poderá utilizá-las, podendo o Síndico alterar o dia destinado a este serviço, caso convenha à administração;
 - 9) – A utilização individual de aparelho de som movida a bateria própria em veículos ou uso de instrumentos musicais, deverá observar um nível de ruído compatível com os padrões normais e que não incomode não só os freqüentadores das áreas das piscinas como os moradores que estejam em suas casas.

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula 47 – São direitos dos condôminos e moradores:

- 1) – Usar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas de acordo com a sua destinação, sem prejudicar a solidez e segurança do condomínio e das unidades vizinhas, sem prejudicar a solidez e segurança do condomínio e das unidades vizinhas, sem infringir as normas legais da presente Convenção, bem como sem causar danos ou incômodos aos demais condôminos;
- 2) – Usar e fruir normalmente das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos, observadas as restrições da presente convenção;
- 3) – Examinar a qualquer tempo, os livros e documentos da administração e solicitar esclarecimentos ao Síndico, quando julgar necessário;
- 4) – Utilizar os serviços de portaria desde que não perturbem a sua ordem nem desviam os empregados para serviços particulares e/ou internos de suas unidades autônomas;
- 5) – Denunciar ao Síndico, por escrito e no livro deixado à disposição na portaria, com identificação do reclamante e do número de sua unidade, qualquer irregularidade que observe;
- 6) – Comparecer às Assembléias, podendo nelas participar, votar e ser votado desde que estejam quites com as taxas condominiais e demais encargos;

Cláusula 48 – São deveres dos condôminos e moradores:

- 1) – Guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Condomínio, bem como em sua própria unidade privativa, não as usando e nem permitindo que as usem, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- 2) – Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou para instalação de qualquer atividade comercial ou

GC
Gabinete
Parte Voluntária



industrial ou depósito de qualquer objeto ou material capaz de causar danos às
unidades ou incomodo aos demais condôminos e usuários;

- 3) – Não colocar lixo, detritos e outros rejeitos nas áreas comuns acomodando-os em sacolas plásticas, tantas vezes quantas necessárias, fechando-as e colocando-as nos depósitos próprios para serem recolhidas;

4) – Não utilizar nenhum empregado do Condomínio para serviços particularidades de qualquer natureza em seu horário normal de trabalho;

5) – Não manter nas respectivas unidades autônomas aparelhos, instalações ou substâncias que causem perigo à segurança e à solidez do conjunto, ou incômodos aos demais condôminos e moradores;

6) – Não fracionar a respectiva unidade autônoma com fins de aliená-la e/ou colocá-la a mais de uma pessoa, separadamente;

7) – Contribuir para todas as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, efetuando o correspondente pagamento das taxas nos prazos determinados, obedecidas às proporções de suas respectivas frações ideais;

8) – Contribuir para o custeio e realização de obras autorizadas em Assembléia, bem como das obras ou aquisições de caráter urgente realizados pelo Síndico devidamente aprovado pelo Conselho Fiscal e obedecida, sempre, as proporções das frações ideais de cada um, com a ressalva da alínea anterior;

9) – Permitir o ingresso em sua autônoma do Síndico ou preposto, quando isto se torne indispensável à realização de trabalhos relativos à estrutura das casas, sua segurança e solidez ou a inadiável realização de reparos em instalações e tubulações que apresentam problemas ao conjunto ao a alguma unidade vizinha quando, embora notificado, não os execute;

10) – Não manter nas áreas comuns do Condomínio, em hipótese alguma, quaisquer animais, sendo tolerados, todavia, animais domésticos de pequeno porte e de raças não ferozes que não atentem contra a saúde, higiene, sossego, tranquilidade e segurança dos moradores, devendo ser conduzido pelos seus donos com coleira apropriada até atingir a via pública e vice-versa.

11) – Os donos desses animais de permanência tolerada deverão acondicionar os excrementos dos mesmos em sacolas de lixo devidamente lacrado e conduzi-las até o depósito ou container da via pública e lá depositá-los;

12) – Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia infecto-contagiosas, ou epidêmicas em sua unidade autônoma;

13) – Não provocar ou permitir que se faça barulho excessivo a qualquer hora do dia ou da noite, com instrumentos, pianos, rádios, vitrolas, alto-falantes. Outros aparelhos e equipamentos usados na construção civil só poderão ser usados nos horários permitidos e regulamentados por esta Convenção e ou Regimento Interno;

14) – Respeitar o horário de silêncio absoluto no período das 22:00 às 08:00 horas, exceto na área do clube, não sendo tolerado mesmo durante o dia barulho em excesso, bem como a queima de fogos de artifício;

15) – Para realização de reformas em sua unidade o condômino deverá notificar a administração do condomínio da natureza dos serviços que pretenda realizar, obedecendo aos horários para a reforma determinada pelo síndico, e informando à administração o nome dos funcionários e responsáveis pela obra, não permitida a realização de qualquer serviço ao domingo e feriada;

16) – Os entulhos e restos de obras deverão ser conveniente e devidamente colocado em sacos resistentes, transportados à via pública, não podendo permanecer no

**Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO
CALDAS NOVAIS
Usuário: TIA**

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO
CÁDAS NOVAS - 3^ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA

Valor: R\$ 1.800,00
~~PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento~~
~~CASOS NOVOS - 3ª VARA CÍVEL~~
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:45

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CÁRDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:45

recinto do condomínio, exigindo-se, também, a limpeza do caminho percorrido pelos entulhos;

- 17)– O Condômino será responsável por qualquer dano que provocar nas partes comuns do Condomínio provocados pôr problemas em sua unidade privativa, sendo obrigado a indenizar os prejuízos e pagar as multas estipuladas nesta Convenção e no Regimento Interno, quando tal fato ocorrer;
- 18)– O Condômino também é responsável pelo reparo de quaisquer danos em sua unidade privativa, bem como nas unidades vizinhas, quando os danos tenham origem em sua unidade, ficando obrigado a repará-los quando deles tomar conhecimento ou for cientificado pelo Síndico, cabendo ao Condomínio o reparo dos danos provenientes de defeitos nas áreas e instalações de uso comum e nas linhas tronco e nas primadas de serviços;
- 19)– O condômino deverá comunicar imediatamente à administração os casos de venda transferência ou locação de sua unidade;
- 20)– O entulho e/ou lixo acumulado dentro da unidade autônoma (área privativa), deverá ser retirado pelo condômino no prazo Maximo de 30 (trinta dias), mantendo-a limpa e conservada.

DAS PENALIDADES

Cláusula 49 – O Condômino que não efetuar o pagamento de suas taxas de condomínio até o dia do vencimento se sujeita a uma multa de 2% sobre o débito mais juros moratórios de 0,33 % ao dia, nos termos do Art. 1336 § 1 e 2 do CC, perdendo, ainda, o direito de votar e ser votado em assembleias, enquanto perdurar a sua inadimplência.

Parágrafo Primeiro – O Condômino que violar qualquer disposição legal, bem como as contidas na presente Convenção e no Regimento Interno será obrigado a reparar os danos que causar e sujeitar-se-á a uma multa de 5(cinco) vezes o valor da taxa condominial, independente das perdas e danos que se apurarem (Art. 1336 § 2º do CC).

Parágrafo Segundo – Aplicar-se-á também multa por comportamento anti-social, que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, sendo esta multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à taxa condominial até ulterior deliberação da Assembleia, aplicando-se o mesmo critério previsto no caput deste artigo 1337 do CC, § (Único).

Parágrafo Terceiro – Após 3(três) meses de atraso sem sua quitação, o Síndico encaminhará para cobrança judicial os boletos devidamente acrescidos dos encargos devidos.

Parágrafo Quarto – O Síndico somente poderá negociar multas e juros por atraso no pagamento das taxas condominiais ou outras quaisquer obrigações pecuniárias com a aprovação do Conselho Fiscal, sob pena de ser obrigado a resarcir ao Condomínio os valores que tiver liberado, salvo em negociação feita em juízo.

Cláusula 50 – Os ocupantes das unidades autônomas que transitório ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der origem a despesas e prejuízos ao condomínio, bem como no caso de desrespeito à presente convenção ou ao Regimento Interno, sujeitam o proprietário à multa inicial prevista no parágrafo primeiro da Cláusula 49, inserida juntamente com o boleto da taxa de condomínio, cobrada em dobro no caso de

reincidência, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais que possuam advir do ato praticado.

Cláusula 51 – O Condomínio não será, em hipótese alguma, responsabilizado por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, acessórios ou quaisquer outros bens que permaneçam nas garagens, nas áreas privativas e comuns ou dentro dos veículos ou interiores das unidades, renunciando os condôminos, moradores, inquilinos, empregados ou visitantes, expressamente, a qualquer tipo de reclamação, ação ou indenização civil, inclusive por acidentes pessoais ocorridos nas dependências do Condomínio, salvo se comprovada a responsabilidade do Condomínio.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 52 – Ficam isentas do pagamento da taxa de condomínio as unidades não comercializadas de propriedade da empresa incorporadora, permanecendo esta responsável pela manutenção destas unidades, não podendo, em hipótese alguma, repassar ao condomínio despesas relativas à melhoramentos ou benfeitorias executadas nas mesmas.

Parágrafo Primeiro – caberá à empresa incorporadora a responsabilidade pela comunicação de comercialização da unidade (casa ou lote), no prazo máximo de 30(trinta) dias de sua efetivação.

Parágrafo Segundo – As unidades comercializadas e situadas em etapas não entregues não arcarão com as despesas da área de lazer na proporção de 37,5 (trinta e sete e meio por cento) do valor da taxa de condomínio, salvo se optar pela utilização da mesma através de comunicação formalizada ao Condomínio.

Parágrafo Terceiro – As unidades comercializadas que integram as etapas já entregues, mesmo sem a edificação da unidade residencial, responderão pela taxa de condomínio no mesmo porcentual das demais construídas.

Parágrafo Quarto – As unidades comercializadas e não entregues e unidades não comercializadas sob a responsabilidade da incorporadora, participarão do rateio das despesas com benfeitorias das áreas comuns na mesma proporção das demais.

Cláusula 53 – Os proprietários, promitentes compradores, promitentes cessionários, condôminos e locatários, obriga-se por si, seu herdeiro ou sucessor, pelo fiel cumprimento desta convenção e do Regimento Interno em todos os seus termos, condição e obrigação.

Cláusula 54 – A presente Convenção sujeita a todos ocupantes e visitantes, ainda que eventuais a qualquer título, serviços do edifício ou de quaisquer de suas unidades, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.

Cláusula 55 – Dos atos do Síndico e do Conselho Consultivo, que tragam prejuízos a qualquer condômino, caberá recursos para a Assembléia Geral convocada na forma prevista nesta Convenção para as Assembléias Ordinárias ou Extraordinárias.



16

Parte 1
Miguel
Pinto
Silveira





Cláusula 56 – Obriga-se os proprietários, nos contratos de locação de suas respectivas unidades a fornecer um resumo dos direitos e obrigações ao locatário e, nas propostas de vendas, a inserir no instrumento respectivo em Cláusula que o locatário e o proponente comprador se obriguem e se comprometam a cumprir esta Convenção e o Regimento Interno.

Cláusula 57 – Para locação e comercialização das unidades do Condomínio deverá ser comprovada a quitação das taxas condominiais até a data da assinatura do contrato de locação ou do fechamento do negócio.

Cláusula 58 - Os casos omissos nesta convenção serão regulados pelo Regimento Interno, pelas disposições legais e, especialmente pela Lei nº 4.591 de 16/12/64 e Lei 10.406 de 10/01/2002 – (CC) e posteriores modificações, bem como pelas resoluções tomadas em assembleia, obedecendo aos quorums específicos.

Cláusula 59 – Fica eleita o Fórum da cidade de Caldas Novas/ GO, para dirimir outras dúvidas desta Convenção. E, por assim estarem justos, contratados e combinados, no que concerne aos direitos e obrigações constantes das Cláusulas supra e retro mencionadas, aprovam e assinam a presente convenção de condomínio que deverá ser levada a registro no Cartório da Circunscrição de Registro de Imóveis respectivo, para que produza seus feitos legais.

Caldas Novas/ GO, 01 de dezembro de 2007.

Após a leitura todos os itens da **CONVENÇÃO DE CONDOMINIO DO RESIDENCIAL VILLAGE THRMAS DAS CALDAS**, bem como as alterações apresentadas durante a Assembleia Geral, foram aprovados por maioria absoluta dos presentes, com apenas um voto contrário. Prosseguindo, passou-se ao Item 2 – Apresentação dos Orçamentos do Asfaltamento e rateio das despesas – foi franqueada a palavra a Dra. Janette para apresentação dos orçamentos. Foi feita a leitura dos 5 (cinco) orçamentos apresentados. Após exaustiva discussão, os orçamentos foram submetidos à apreciação dos presentes e posteriormente foram aprovados por unanimidade da seguinte forma: Etapa Bougainville com 106 unidades autônomas, os condôminos da etapa arcaram com o rateio em 10 (dez) parcelas iguais de R\$ 334,57 (trezentos e trinta e quatro reais e cinqüenta e sete centavos), concedendo-se desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até a data do vencimento; Etapa Azaleia com 114 unidades autônomas, os condôminos da etapa arcaram com o rateio em 10 (dez) parcelas iguais de R\$ 304,63 (trezentos e quatro reais e sessenta e três centavos), concedendo-se desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até a data do vencimento; Etapa Gardenha com 78 unidades autônomas, os condôminos da etapa arcaram com o rateio em 10 (dez) parcelas iguais de R\$ 503,69 (quinhentos e três reais e sessenta e nove centavos), concedendo-se desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até a data do vencimento; Etapa Orquídeas com 99 unidades autônomas, os condôminos da etapa arcaram com o rateio em 5 (cinco) parcelas iguais de R\$ 167,76 (cento e sessenta e sete reais e setenta e seis centavos), concedendo-se desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até a data do vencimento; Etapa Jacarandas com 51 unidades autônomas, os condôminos da etapa arcaram com o rateio em 5 (cinco) parcelas iguais de R\$ 44,09 (quatrocentos e quatro reais e nove centavos), concedendo-se desconto de 10% (dez por cento) para pagamento até a data do vencimento; Etapa Pitangueiras com 94 unidades autônomas, os condôminos da etapa arcaram com o

17

GC
Miguel
G. Antunes
G. Antunes

17
G. Antunes
G. Antunes



rateio em 5 (cinco) parcelas iguais de R\$ 185,03 (cento e oitenta e cinco reais e trinta centavos), concedendo-se desconto de 10% (dez por cento) para pagamento ate a data do vencimento. Foi proposto que o rateio ora aprovado seja cobrado juntamente com a taxa de condomínio com vencimento em 20/03/2008 - proposta aprovada por unanimidade dos presentes. Concluído foi proposto e aprovado por unanimidade dos presentes que o asfaltamento e recuperação das áreas comuns do condomínio seja feito por etapas, cuja contratação somente poderá ser feita após o recebimento das parcelas.

Item 3) - Assuntos gerais de interesse do condomínio: - a) - quebra-molas da Etapa Pitangueiras - foi proposto e aprovado a retirada do mesmo para a recuperação do asfalto e posteriormente seja feita a instalação de novos de forma suavizada ou outro mecanismo de controle do transito; b) - Sr. Jose Henrique (representante da JH) pediu a palavra para fazer apresentação de proposta de venda da área (Girassol Thermas Clube Hotel e Girassol Empresa de Mineração Ltda), próximo ao Condomínio Residencial Village, onde existem 2 (dois) poços de águas termais, cuja proposta objetiva a transferência da área acima de 30.000m² e os poços que estão autorizados para retirada de 41.000lts. Após a apresentação da proposta, os presentes propuseram a formação de uma comissão de condôminos para analisar os documentos da área e dos poços junto aos órgãos competentes - comissão esta que ficou assim constituída: Sr. OSSIMAR FERNANDES DUARTE (BO-10), ELSO JOSE DA SILVA (PT-76), VALDIR ESTEVES (JAC-27), AUGUSTO PEREIRA DA SILVA (PIT-90), WASHINGTON JOSE DE LYRA (PIT-81), PEDRO SELESTINO SANCHES (JAC-042), EMERSON DIAS PIRES (JAC-45) JANETTE DO VALLE MELLO (OR-77), DAIRON NOGUEIRA DUARTE e SERGIO ANTONINO FONSECA - todos foram eleitos por unanimidade dos presentes. Sr. Norval (Presidente do Sindicato) solicitou que fosse registrado em ata, sua reivindicação para redução ou isenção da taxa de convite cobrada para convidados terem acesso ao clube. Sra. Síndica lembrou que esse assunto já constava da ata anterior por solicitação do próprio interessado. Não havendo mais nada a tratar ou deliberar, foi encerrada a Assembléia Geral, sendo lavrada a ata que depois de lida e achada conforme, vai assinada pelo Sr. Presidente e pela Secretaria, alem dos demais condôminos presentes que desejarem.

Caldas Novas, 01 de Dezembro de 2007.

Washington Silveira - Presidente

Dilson Lello - Secretário

AVERBAÇÃO

Averbada hoje a margem do regis
AVº 4-2083 no livro 3 fls: 01

Caldas Novas, 18 de Junho de 2007
Oficial:

Debra Rodrigues Lira

Tabelia Substituta
Sub-Oficial





Vanessa Cristina Roccia Cavalcante Lúcio
Tabelião Substituta

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA EM 09 DE MARÇO DE 2024.

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (09/03/2024) às 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), em segunda chamada, no salão de festas do Condomínio denominado Espaço Flamboyant, conforme Edital de Convocação anexo, reuniram-se os condôminos do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, inscrito no CNPJ de nº. 03.699.672/0001-25, devidamente convocados conforme preceitua a convenção, assinando a lista de presença de que faz parte integrante desta ata, sendo conferida a lista de inadimplentes pelos integrantes da mesa, bem como recolhidas as procurações apresentadas. Em seguida, o advogado contratado pelo condomínio, Tiago Andrade Moreira, apresentou ata de reunião pré-assembleia realizada entre os candidatos, a qual segue anexa, sendo referendada pela assembleia geral. Na citada ata os candidatos indicaram para presidir a assembleia o Sr. NORVAL RAIMUNDO BARBOSA (Etapa Pitangueiras, Casas 82) o qual foi aceito por unanimidade dos presentes. Depois de feitas algumas considerações sobre o curso dos trabalhos, o Presidente escolheu-me e designou-me, Tiago Andrade Moreira, Advogado inscrito na OAB GO 31.958, como secretário para redigir a ata da assembleia e auxiliar nos trabalhos. Após, o presidente da AGO fez a leitura do edital da assembleia constando-se a seguinte pauta: **1. Apreciação e deliberação das contas do Síndico relativas ao exercício findo; 2. Eleição de Síndico e fixação do pró-labore de até seis salários mínimos; 3. Eleição de Membros Titulares e Suplentes dos Conselhos Fiscal, sem isenção da taxa condominial; 4. Eleição de Membros do Conselho Administrativo, com isenção da taxa condominial apenas para o Presidente do Conselho Administrativo, correspondente a uma unidade; 5. Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente.** Antes de iniciar a pauta do edital, o Presidente fez a referência da ata da reunião pré-assembleia, onde foi sugerida a inversão da pauta de forma que as eleições ocorressem primeiro. Em deliberação os presentes por unanimidade concordaram. O Presidente iniciou as deliberações, como seguem: **2. Eleição de Síndico e fixação do pró-labore de até seis salários mínimos; 3. Eleição de Membros Titulares e Suplentes dos Conselhos Fiscal, sem isenção da taxa condominial; 4. Eleição de Membros do Conselho Administrativo, com isenção da taxa condominial apenas para o Presidente do Conselho Administrativo, correspondente a uma unidade;** Os candidatos fizeram sua apresentação conforme ordem de inscrição e no tempo regimental. Após a apresentação o Presidente abriu o prazo de 02 (dois) minutos para apresentação de impugnações de candidatos, não havendo impugnações. Na sequência foi apresentado e deliberado o pró-labore do síndico ficando aprovado por unanimidade dos presentes manter o valor atual de pró-labore correspondente a 04 (quatro) salários mínimos até que haja deliberação do novo orçamento em futura assembleia, definida para ocorrer em até 90 (noventa) dias a partir desta data, a ser convocada, preparada, realizada pela nova gestão eleita, neste prazo limite. As urnas totalizaram o número de 06 (seis), sendo uma para cada etapa, em material transparente, as quais foram vistoriadas pelos fiscais dos candidatos. Foi formada e aprovada por unanimidade uma comissão de apuração formada pelos Senhores Aloisio Junior (GA 17), Hugo (AZ 12) e Hugo (Sindjustiça), os quais serão acompanhados dos fiscais dos candidatos. Quanto ao pró-

Página 1/03

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:



Vanessa Cristina Rocha Cavalcante Lúcio
Tabeliã Substituta

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

labore, foi aprovada por unanimidade dos presentes a manutenção do valor atual até que a próxima assembleia decida. As mesas receptoras para assinatura da lista de presença e retirada de cédulas, bem como as urnas permaneceram abertas até às 17h (dezessete horas) conforme referendado pela assembleia. Ficou também definido que a cédula depositada na urna com rasura ou com a marcação em mais de um candidato por opção será invalidada. Em paralelo seguiram os trabalho para o item da pauta de nº. 1. **Apreciação e deliberação das contas do Síndico relativas ao exercício findo;** O Presidente da Mesa convidou a Presidente do Conselho Fiscal (Sra. Thais Porto) para fazer a apresentação das contas. A Presidente do Conselho Fiscal através de slides projetados em telão apresentou de maneira bem esclarecedora as planilhas das contas, destacando todas as despesas e saldos em conta em conta corrente, no fundo de reserva e na conta de convites. O Presidente da Mesa abriu a palavra aos presentes que fizeram questionamentos os quais foram todos satisfatoriamente respondidos. Em seguida, a Presidente do Conselho Fiscal fez uma explicação objetiva sobre os números da gestão, apresentando basicamente os resultados de receitas e despesas específicas com a jardinagem e área de lazer. Após isso leu o parecer escrito do Conselho Fiscal que resumidamente opinou pela aproviação das contas, sem nenhuma ressalva. Em seguida, o Presidente passou a votação quanto à prestação de contas referente ao período de janeiro/2023 a fevereiro/2024, sendo o resultado: Contrários: 00 (zero) votos; Abstenção: 00 (zero) voto; e, pela totalidade dos presentes foram aprovadas as contas referente ao período de JANEIRO/2023 a FEVEREIRO/2024.

Após, o Presidente passou para a deliberação do item 5. **Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente.** O Presidente franqueou a palavra ao atual síndico que propôs retirada do item da pauta, de forma que em próxima assembleia, a nova gestão possa fazer uma melhor análise e proposta orçamentária. Em deliberação os presentes por unanimidade concordaram com a retirada de pauta, permanecendo-se a taxa condominial nos mesmos valores até que haja posterior deliberação em futura assembleia que será convocada, preparada, realizada em até 90 (noventa) dias pela gestão eleita e que será empossada. Em seguida, o Presidente encerrou o processo de votação e deu início ao processo de apuração feito pela comissão indicada anteriormente acompanhada dos respectivos fiscais dos candidatos. Ficou proibida a entrada de condôminos na sala de apuração, que fica anexa ao salão de festa, com visibilidade para todos em razão de ser a porta de vidro. As 18h, o presidente comunicou o encerramento da apuração dos votos, informando que somaram-se 238 assinaturas na lista de presença, com 232 condôminos aptos ao voto e que receberam cédulas, das quais 230 foram depositadas nas urnas, ficando assim disposto: **Cargo de Síndico** - Leda(AZ57): 126 votos; Fernandes(AZ91): 83 votos; Elaine(B032): 20 votos. Registrhou-se 01 (um) voto nulo. Os cargos de conselheiros fiscais e administrativos por não haver concorrência não tiveram apuração de votos, ficando eleitos por unanimidade os seguintes condôminos. Considerando os resultados acima declarou-se eleitos os seguintes candidatos: para **SÍNDICA** a Sra. **ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA**, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com). Considerando que

Página 2/03

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:



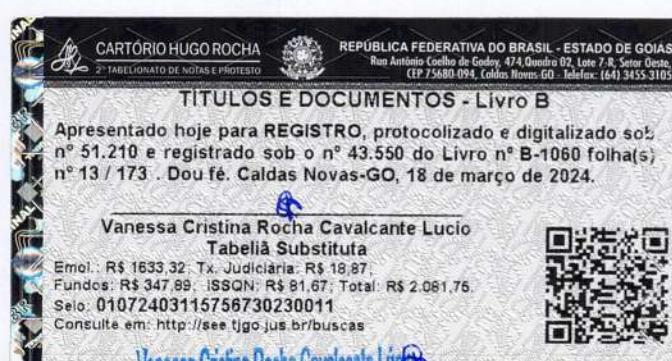


Vanessa Cristina Rocha Cavalcante Lúcio
Tabeliã Substituta

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

houve a candidatura de apenas um condômino para cada cargo de conselheiro, sem concorrência, não houve apuração dos votos destes, ficando eleitos por unanimidade os seguintes condôminos: como **CONSELHEIROS FISCAIS**: Sra. THAIS PORTO DE CASTRO AMADO, inscrita no CPF de nº 510.735.872-15, residente e domiciliada no condomínio, Etapa Bougainvilles, Casa 51; Sra. DÉBORA CALDEIRA DOS SANTOS, inscrita no CPF de nº 423.248.661-53, residente e domiciliada na condomínio, Etapa Gardênia, Casa 05; e Sr. CARLOS HENRIQUE MELO MUNDIM, inscrito no CPF de nº 240.345.506-78, residente e domiciliado no condomínio na Etapa Bougainville, Casa 62. **CONSELHEIROS ADMINISTRATIVOS**: Etapa Azaléia – Sra. NEUZA VIEIRA DA COSTA, inscrita no CPF de nº. 336.927.261-04, Casa 61; Etapa Bougainville – Sr. JOÃO BATISTA BORGES, inscrito no CPF de nº 811.646.298-91, Casa 108; Etapa Gardênia – Sr. VILMAR AVELINO DA SILVA, inscrito no CPF de nº 196.837.821-91, Casa 03; Etapa Jacarandás – Sr. ANTÔNIO COELHO, inscrito no CPF de nº. 114.440.291-34, Casa 20; Etapa Orquídeas – Sra. MARIA CLEUSA TEIXEIRA REZENDE, inscrita no CPF de nº 398.824.381-72, Casa 21; Etapa Pitangueiras – Sra. ARLINDA CERQUEIRA, inscrita no CPF de nº. 065.318.278-31, Casa 53. Deverão ser lavrados termo de posse para os eleitos, o qual será assinado pelo presidente da assembleia e o eleito. A movimentação bancária do condomínio será realizada pela síndica juntamente com o presidente do Conselho Administrativo que será escolhido entre eles (Conselheiros Administrativos) em ata própria. Registramos que houve a substituição de uma única cédula, antes do depósito na urna, em razão de rasura. Sem mais a tratar, o Presidente deu os trabalhos por encerrados às 18:05min (dezesseis horas e cinco minutos), agradecendo a presença de todos, sendo lavrada esta ata que vai assinada por mim, Tiago Andrade Moreira secretário nomeado, pelo presidente da AGO e pelos demais interessados. Caldas Novas/GO, 09 de Março de 2024.

Norval Raimundo Barbosa
Presidente da AGO



Página 3/3

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:



QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024
Movimentacao 28 : Juntada -> Petição
Arquivo 7 : 07cnhe1_240528_113407.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:47

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA 3^a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS.

Processo 5091570-10.2025.9.09.0024

SEBASTIÃO ANTONIO DO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, vem à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado, apresentar pedido de reconsideração da decisão que negou a liminar e aditamento à inicial, apresentando novos fatos que os justificam.

DOS FATOS

Obras Irregulares/Ilegais

A síndica como já informado na inicial **continua fazendo obras em áreas comuns, sem aprovação da assembleia, como é exigido pelo Código Civil, nos artigos 1341 e 1342**. A obra em andamento, **uma fossa**, está sendo feita no terreno destinado a praça e área comercial, conforme fotos anexas. Nesse local já existe uma academia que foi construída também sem planejamento e sem aprovação da assembleia, unicamente por decisão administrativa. Essas obras colocam em risco a utilização dessa área para o fim destinado na convenção, já que muito breve, não sobrará espaço para tal. Por orientação do “advogado do condomínio”, a síndica substituiu a deliberação da assembleia de condôminos pela autorização dos Conselheiros Administrativos e Fiscais, escolhidos por ela.

Além dessa fossa, já iniciada, **a síndica anunciou que fará mais duas**, tudo isso sem aprovação dos condôminos, ela decide tudo e leva aos conselheiros para assinar. Não se está discutindo se a obra é necessária ou não, mas a forma como está sendo feita, por decisão unilateral, individual, administrativa. **Além das fossas, em número de três, pretende ela a reforma da portaria e a transformação de rua em lotes, tudo sem autorização assemblear**, o que não encontra respaldo legal. O prejuízo advindo ao condomínio, se decisão judicial responsabilizar a síndica, será irrecuperável, já que ela não tem bens em seu nome e nem poderia ter, pois de acordo com informação constante do Google, relatório anexo, responde a 05 (cinco)

processos, como estelionato, tributário, uso de documento falso, entre outros. O risco de prejuízo é real, efetivo.

O prejuízo já está em curso, já que o valor do aluguel que o locatário da lanchonete deveria pagar, não está sendo feito, está sendo feita a compensação com o valor gasto com a reforma da lanchonete, desde julho/2024, que não foi submetida à deliberação da assembleia.

Além dos valores dos aluguéis, há o valor dos desvios da conta bancária do condomínio, mais de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), desviados com uso de senha da síndica e do presidente do conselho administrativo, alvo de inquérito policial, a construção em andamento das fossas, sem conhecimento dos condôminos, uma total falta de transparência nas ações dessa administração, o que coloca em risco a própria existência desse condomínio.

ADITAMENTO À INICIAL

A) Anulação da eleição - Condição de condômina não comprovada

Conforme resultado de pesquisas anexas, realizada no Registro de Imóveis do Brasil, a síndica não tem bens registrados em Caldas Novas, o que torna nula a sua eleição para cargo de síndica, já que não foi comprovada a condição de condômina, exigida pela convenção:

CLÁUSULA 28^a - A Administração do Condomínio será exercida por um Síndico Condômino, proprietário, morador permanente, adimplente e eleito em Assembleia Geral Ordinária para uma gestão de 02 (dois) anos, permitida a reeleição por mais um mandato de igual período, podendo candidatar-se novamente somente após o lapso temporal de 02 (dois) anos, contados do término do seu último mandato.

A inscrição para o processo eleitoral foi feita de maneira ilegal, o que vicia o processo eleitoral de maneira incorrigível, devendo ser anulada a sua eleição e ser convocado para o cargo o segundo colocado, José Antônio Fernandes de Oliveira, CPF 334.312.641-15, conforme ata da eleição constante dos autos.

B) Convocação de AGE – Descumprimento de Prazo

Mas, os atropelos às leis não param, a última AGO realizada, no dia 08 de março de 2025, teve o edital de convocação postado no dia 18/02/2025, como há a exigência de 15 (quinze) dias úteis de antecedência, excluindo-se o dia de início, os dias 03 e 04/03, ponto facultativo e feriado municipal de carnaval e o dia 08/04, sábado, portanto, dia não útil, foram decorridos 11 dias, somente.

Apesar de a administração ter sido notificada extrajudicialmente, dessa irregularidade (cópia anexa), insistiu e realizou a assembleia, atropelando as normas, mais uma vez. Na própria assembleia uma condômina alertou para o descumprimento da convenção, mas o advogado, como é de praxe, levou o caso para votação, mesmo tendo conhecimento que essa aprovação não teria validade legal. As assembleias nesse condomínio são um verdadeiro "circo", armado para implantar ilegalidades, aproveitando-se da falta de conhecimento dos condôminos. Essa assembleia deve ser anulada.

C) Suspensão da Construção das Fossas

É necessária também, como medida cautelar, a suspensão das obras de construção das fossas, em andamento, até que as propostas e respectivos projetos, com custos determinados, sejam levadas para apreciação da assembleia, já que nem mesmo qualquer tipo de informação a respeito, foi divulgada aos condôminos, só sabem que está sendo feita, quando passam pelo local e vêm a movimentação de trabalhadores.

DO DIREITO

As liminares foram negadas, alegando em resumo:

"Nesse sentido, entendo que a matéria suscitada exige aprofundamento probatório, razão pela qual deverá ser analisada no curso da instrução, garantindo-se às partes ampla produção de provas e a devida segurança jurídica.

Além disso, a manutenção da atual administração e a realização da assembleia não impedem que o caso seja revisado, proferindo futuras decisões, caso as irregularidades alegadas sejam comprovadas no decorrer da instrução processual.

Destaco ainda, que a destituição de síndico deve seguir o procedimento previsto no artigo 1.349 do Código Civil, que dispõe que a remoção do gestor condominial **somente** pode ocorrer por deliberação da assembleia especialmente convocada para esse fim, exigindo-se a aprovação da maioria absoluta dos condôminos, vejamos: (grifei)

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio."

Temos que divergir da necessidade de aprofundamento probatório já que a maioria dos pedidos envolvem matéria de direito e a sua análise ao longo da instrução colocará em risco o resultado útil do processo. Em regra, as decisões envolvendo condomínios acabam sendo proferidas após a conclusão dos mandatos, não tendo qualquer eficácia, há exemplos ocorridos recentemente, envolvendo a própria reclamada nessa ação.

Também divergimos da afirmação de que a manutenção da atual administração e a realização da assembleia não impedem que o caso seja

revisado, porque pode até ser revisado, mas não terá nenhum efeito, se a decisão ocorrer após o mandato, como também, quanto aos prejuízos causados, considerado o histórico da síndica e o fato de que ela não tem qualquer bem em seu nome. Terminado o mandato, pessoas assim, mudam-se para lugares incertos e não sabidos e o prejuízo fica com os condôminos.

Quanto a destituição de síndico, houve um equívoco na afirmação de que ele **somente** pode ser destituído por deliberação de assembleia especialmente convocada para esse fim. O artigo 1349, transcrito após essa afirmação, cita que ele **poderá**, por voto da maioria de seus membros ser afastado em assembleia. Evidentemente, a lei jamais poderia restringir a destituição de síndico à deliberação de assembleia, porque isso tiraria do poder judiciário a competência para essa apreciação, o que seria inconstitucional. É o que dispõe o artigo 5º., Inciso XXXV, da CF:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

O inciso XXXV do artigo 5º da Constituição Federal estabelece que a lei não pode excluir da apreciação do Poder Judiciário lesões ou ameaças a direito. Esse princípio é também conhecido como **princípio da inafastabilidade da jurisdição ou princípio do acesso à justiça**. O acesso à justiça é um direito fundamental que garante que as leis sejam respeitadas e que os direitos sociais e individuais sejam efetivados.

O afastamento de síndico pela via administrativa, com a utilização do procedimento do artigo 1349, do Código Civil, não deve ser entendida como suficiente e aplicável a qualquer condomínio, esse, em questão, possui características próprias, que o difere de um condomínio considerado normal. A maioria dos condôminos não residem efetivamente no local, apenas cerca de 20% (vinte por cento) do total de 549 (quinhentos e quarenta e nove), aliado ao parco nível de conhecimento de seus direitos e obrigações, constantemente envolvidos pelos pronunciamentos distorcidos do advogado, no qual acreditam piamente.

A cópia da ata da assembleia juntada na inicial, que foi objeto de pedido de anulação, contém prova de ilegalidades praticadas, dentre elas, a votação por maioria simples de proposta, que exigia quórum de 2/3, (alteração de quantidade de lotes e fechamento de rua), **o que, por si só, já é causa determinativa de anulação. Esse tipo de votação foi repetida na assembleia de 08/03/2025,**

na aprovação da realização da assembleia convocada com menos de quinze dias de antecedência.

A realização da última assembleia sem observância de 15 dias de antecedência, mesmo com notificação extrajudicial, é mais uma prova de que os meios administrativos não funcionam nesse condomínio, tudo é atropelado para criar fatos consumados e as ilegalidades acabarem sendo levados à justiça, enquanto isso, as coisas vão sendo decididas à margem das leis e regulamentos. É um verdadeiro festival de ilegalidades patrocinado pelo “advogado do condomínio”.

Essa ação só foi proposta, porque como está exaustivamente demonstrado nos autos, não havia qualquer possibilidade de solução administrativa com as pessoas que estão na administração, síndica, advogado e presidente da assembleia. Aliás, nessa última, contrataram até segurança armada com o intuito de intimidar os condôminos. Uma vez demonstrada a ineficácia ou a impossibilidade de solução do problema administrativamente, é necessário o acionamento da justiça, que deve intervir com a prestação jurisdicional, restabelecendo a legalidade na administração e os direitos dos condôminos.

1. Proibição da locação de curta temporada no condomínio e da entrada de pessoas estranhas na área de lazer;

Matéria já julgada pelo STJ em duas oportunidades, em que fixou entendimento de que esse tipo de aluguel só deve ser permitido quando houver autorização expressa na convenção, o que não existe.

2. Inclusão do voto virtual nas assembleias, ao lado do voto presencial;

Trata-se de norma legal, Lei 14.309/2022, além disso, essa modalidade de voto foi aprovada pela assembleia realizada em 10/09/2022, conforme cópia da ata anexa, itens 9 e 10:

9. Deliberar que as próximas assembleias sejam realizadas de forma virtual e/ou híbrida; foi aprovado por unanimidade dos presentes.

10. Deliberar que as votações para síndico sejam de forma virtual ou por envio de cédulas via Correios. A votação mediante o envio de cédulas foi reprovada pela maioria dos presentes.

Comprovado está, portanto, a obrigatoriedade da utilização da assembleia mista ou híbrida, tanto pela norma legal como pela deliberação da assembleia.

3. Obrigatoriedade de que toda proposta de obra, construção ou reforma encaminhada à assembleia seja acompanhada de projeto técnico assinado por profissional habilitado, com especificação de custos, materiais e mão de obra;

A realização de obras em áreas comuns necessita de prévia autorização da Assembleia Geral, artigos 1.341 e 1.342 do CC, além de seguir a Norma Brasileira ABNT NBR 16.280 da ABNT.

10:46 72%

NBR 16280, O QUE DIZ?



A norma determina que:

- Deve haver comunicação com o síndico do condomínio
- As obras devem ser examinadas, planejadas e analisadas tecnicamente
- As características de execução das obras devem ser descritas
- As obras devem ter supervisão técnica
- Qualquer intervenção que modifique a estrutura, sistemas de segurança, instalações hidrossanitárias ou elétricas deve ser autorizada por responsáveis técnicos
- Deve haver um cronograma detalhado com a descrição da obra, tempo estimado, planta com as alterações e lista dos prestadores de serviço
- Deve haver registro documental da situação da edificação antes, durante e após a reforma

A NBR 16280 se aplica a reformas

que:

- Altera as características originais da edificação ou de suas funções



Início



Pesquisar



Salvos



TJ-SP - Apelação Cível: AC 10632468520168260100
SP 1063246-85.2016.8.26.0100

Jurisprudência Acórdão publicado em 23/09/2022

Ementa: CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. **OBRAS** EM ÁREA COMUM. NECESSIDADE DE **APROVAÇÃO** PRÉVIA PELA MAIORIA DOS CONDÔMINOS EM **ASSEMBLEIA** REGULARMENTE CONVOCADA. QUÓRUM MÍNIMO NÃO OBEDECIDO. IRREGULARIDADE CONFIGURADA, A ENSEJAR A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESSARCIMENTO. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A realização da **obra** em área comum, na forma do artigo 1341 do Código Civil, só pode ser admitida após **aprovation** pela maioria dos condôminos em **assembleia** geral devidamente convocada. Porém, não foi obedecido o quórum mínimo antes da execução da **obra**, irregularidade que enseja o acolhimento do pedido de desfazimento. 2. Diante desse resultado, por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o valor dos honorários advocatícios de responsabilidade do réu a 15%, do valor atualizado da causa.

TJ-SP - Apelação Cível 10055431120228260223
Guarujá

Jurisprudência Acórdão publicado em 25/09/2024

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de obrigação de fazer c.c perdas e danos. Sentença de procedência. Inconformismo do réu. Construção irregular de um depósito de lixo, de uso coletivo, em área comum pelo réu, no período em que atuou como síndico do condomínio. Ausência de autorização dos demais condôminos, bem como de Anotação de Responsabilidade Técnica. Irregularidade da **obra** verificada. **Obra** que não era urgente de modo a dispensar a **aprovation** em **assembleia**. Determinação de demolição da **obra**, mantida, devendo o réu reembolsar o autor os valores despendidos com a construção irregular. Sucumbência parcial do autor não verificada. Honorários sucumbenciais, no entanto, que devem incidir sobre o valor da condenação e não sobre o valor da causa. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Verifica-se, portanto, que a exigência de projetos de construção nas propostas de obras levadas em assembleia de condomínio é exigência legal, bem como construção em áreas comuns exigem autorização da assembleia.

4. Proibição do fechamento de uma rua para transformação em lotes ou outra finalidade;

A proposta da administração para fechamento de rua e transformação em lotes, enquadra se no artigo 1342, não podendo ser realizada, porque trará prejuízos aos condôminos que residem na área, perderão uma via de acesso e saída de suas unidades residenciais. As ruas do condomínio são estreitas, não comportam mão dupla e, com o fechamento, o trânsito tornar-se-ia impraticável. Além disso, essa alteração exige quórum especial de 2/3.

5. Obrigatoriedade de convocação formal, com antecedência mínima de 15 dias, para reuniões de grupos de trabalho originadas por decisões de assembleia;

A convocação de condôminos para compor grupos de trabalho, decidida em assembleias, deve ser comunicada a todos os condôminos, não pode ser dirigida apenas a “meia dúzia” de apoiadores da síndica. A regra, por analogia, deve ser a contida na Cláusula 17^a. da Convenção:

CLÁUSULA 17^a - As Convocações das Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias serão realizadas através de Edital, enviado obrigatoriamente por carta simples, no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, podendo o Síndico, assegurando-se a convocação de todos, valer-se dos seguintes meios de comunicação:

- a) Fixação nas Portarias do Condomínio;
- b) Quadro de avisos;
- c) Pessoalmente, com registro no livro de protocolo;
- d) E-mail;
- e) WhatsApp,
- f) Boleto da Taxa Condominial; ou
- g) Qualquer outro meio de inovação tecnológica.

A aplicação dessa cláusula garante o conhecimento de todos os condôminos, dando a eles a oportunidade de participação na solução dos problemas referentes ao condomínio.

6. Obrigatoriedade de inclusão em pauta das propostas de condôminos regularmente encaminhadas à administração, bem como o retorno do item "Assuntos Gerais" ou "Outros Assuntos" ao edital de convocação de assembleias;

A assembleia de condomínio, é uma reunião entre responsáveis pela gestão do empreendimento e condôminos. Contudo, seu principal objetivo é realizar uma discussão de assuntos que sejam de interesse de ambos

Em uma assembleia de condomínio os condôminos têm a oportunidade de discutir e de tomar decisões sobre assuntos ligados ao ambiente em que vivem. É neste momento em que, com todos os condôminos reunidos, as dúvidas a respeito da administração do condomínio podem ser tiradas, bem como sobre as atividades do síndico.

Uma assembleia não teria qualquer sentido, se os condôminos não tivessem a oportunidade e o direito de exporem e discutirem suas próprias reivindicações, essa, é a essência, a própria razão da existência da assembleia de condôminos.

Como comprova-se do exposto, trata-se de matéria de direito, prescinde, portanto, de maiores comprovações.

TUEL A PROVISÓRIA DE URGÊNCIA

Os pedidos de tutela provisória atendem ao disposto no artigo 300 do CPC, quais sejam, probabilidade do direito e perigo de dano ao resultado útil do processo.

Todos os pedidos para os quais foi solicitada a tutela provisória de urgência, itens 1 a 6, estão amparados pela lei, pela jurisprudência e/ou pela convenção, primeiro requisito para a sua concessão.

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

O segundo requisito também está presente, o **perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**. O perigo de dano está representado pela obra já executada de reforma da lanchonete, sem aprovação da assembleia, pelo “desfalque” feito pela secretaria com o uso de senhas dos administradores, pela construção da fossa, também sem participação da assembleia e pela intenção já declarada pela síndica, de reformar a portaria e fechar uma rua. É preciso esclarecer também que o pagamento do aluguel pelo locatário da lanchonete não está sendo feito, está sendo compensado com os valores gastos na reforma. De acordo com a jurisprudência de nossos tribunais, constantes dos autos, os valores gastos com obras feitas em áreas comuns, sem autorização da assembleia devem ser resarcidos.

O risco ao resultado útil do processo também é evidente, porque a prestação jurisdicional é morosa e nesses casos, como em outros, acaba chegando depois do mandato terminado, quando o reclamado já encontra-se em lugar incerto e não sabido, principalmente quando não se tem raízes no local, como bens.

Em caso de responsabilização da síndica por essas despesas, não haverá resarcimento, porque segundo cópias das pesquisas feitas no RI Digital, não constam imóveis em seu nome.

Quanto ao cumprimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada é importante esclarecer que todos os pedidos, se concedida, são perfeitamente reversíveis a qualquer momento e não são passíveis de causar qualquer prejuízo. Poder-se-ia até alguém argumentar que poderia haver prejuízo no caso do item 1, locação temporária, porém como a convenção não permite esse tipo de atividade, ninguém deve fazer tal alegação por falta de amparo legal.

Com referência ao item 4, Proibição do fechamento de uma rua para transformação em lotes é conveniente a mudança da redação para:

4. Suspensão da proposta de fechamento de uma rua para transformação em lotes.

Com referência ao Evento 21, Audiência de Conciliação marcada para 08/05/2025, comunico a Vossa Excelência que não há interesse do autor, já que se trata de matéria de direito, direito esse dos condôminos como um todo, portanto não passível de negociação, não bastasse isso, mesmo que fosse negociável, a reclamada já demonstrou que não cumpre acordos, isso está provado no processo 5777828-39.2023.8.09.0025, evento 65, mais uma vez as atas não foram publicadas nem foi retificada a ata da assembleia virtual. Novo pedido de execução já foi apresentado (cópia anexa).

Presentes, portanto, todas as condições para concessão da tutela antecipada de urgência.

PEDIDOS

Em face de todo o exposto, solicita:

1. Reconsideração da negativa de concessão da antecipação de tutela em caráter liminar para os pedidos citados nos itens 1 a 6, com a alteração da redação do item 4;
2. Recebimento do aditamento para anular a eleição da síndica, a assembleia do dia 08 de março de 2025 e determinar a suspensão da construção das fossas, até que sejam autorizadas pela assembleia.
3. Cancelamento da audiência de conciliação, em nome da celeridade processual, não há possibilidade de composição.

Reafirma os demais pedidos constantes da inicial e a confirmação em definitivo das liminares, ao final.

Termos em que

P. E. Deferimento.

Caldas Novas, 10 de abril de 2025

João Vieira Netto

OAB/GO 21.833

EXCELENTEÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DO 1º JUIZADO ESPECIAL
CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO.

Processo: 5777828-39.2023.8.09.0025

JOÃO VIEIRA NETTO, já qualificado nos autos, em atendimento ao disposto no evento 65, informa:

A reclamada não cumpriu o determinado no acordo, de vez que não publicou as atas das reuniões nem retificou a ata da assembleia virtual para inserir as informações que foram omitidas, com o objetivo de obstar qualquer uso por parte dos condôminos, inclusive contestação judicial de sua validade.

A inserção dessas atas no site do condomínio não atinge o objetivo de divulgação, por que o percentual de condôminos que têm conhecimento e intimidade com a internet, não chega a 10% (dez por cento) do total, 549 (quinhentos e quarenta e nove).

A divulgação de atas nesse condomínio sempre foi feita mediante a postagem via correio, juntamente com os boletos de taxa condominial e via email a todos os condôminos. O advogado insiste nessa prática, inserir no site, exatamente, porque sabe que a maioria dos condôminos não têm acesso, seja por falta de conhecimento de informática ou por falta de equipamento.

Os meios de comunicação utilizados pelo condomínio estão descritos na Cláusula 17ª. da Convenção:

CLÁUSULA 17ª - As Convocações das Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias serão realizadas através de Edital, enviado obrigatoriamente por carta simples, no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, **podendo o Síndico, assegurando-se a convocação de todos,**

valer-se dos seguintes meios de comunicação:

- a) Fixação nas Portarias do Condomínio;
- b) Quadro de avisos;
- c) Pessoalmente, com registro no livro de protocolo;
- d) E-mail;
- e) WhatsApp,
- f) Boleto da Taxa Condominial; ou
- g) Qualquer outro meio de inovação tecnológica.

A forma de encaminhamento está prevista na cláusula 23^a. da Convenção:

CLÁUSULA 23^a - O Síndico, na primeira correspondência a ser encaminhada após a Assembleia, desde que não ultrapasse 30 (trinta) dias de sua realização, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio das despesas, promovendo a arrecadação na forma que a Assembleia houver determinado.

A administração tem grupos de condôminos para dar conhecimento oficial das atividades desenvolvidas por ela, mas nenhuma ata ou notícia sobre ela foi divulgada nesses grupos, nada foi postado via correio ou via email, simplesmente porque não quer dar divulgação.

O advogado pretende substituir a ata escrita e assinada por uma gravação em vídeo inserida no site do condomínio, isso não é possível, a ata deve ser devidamente transcrita e assinada para que realmente produza seus efeitos, **a ata é um documento, que deve registrar os fatos acontecidos na assembleia, com as assinaturas do presidente e do secretário**, a gravação é apenas um complemento, um acessório, que visa a possibilitar a conferência, aferir a veracidade ou não, dos fatos narrados na ata, mas, jamais deve substitui-la. O pedido central da ação é a retificação e a divulgação da ata, para que os condôminos tenham conhecimento e decidam que providências tomarem. Uma ata tem requisitos para a sua validade, como transcrição completa dos fatos,

assinaturas e publicação. Uma gravação em vídeo não é documento para se questionar judicialmente, a sua validade.

Como já devidamente esclarecido, antes e confirmado agora, a reclamada continua resistindo ao cumprimento do acordado, demonstrando total desprezo, primeiramente aos condôminos e agora, á própria justiça. O histórico da síndica já mostra a que veio.

No acordo feito a reclamada aceitou atender a todos os pedidos feitos na inicial, quais sejam:

- a) A Retificação da ata da assembleia para incluir a quantidade de participantes, a quantidade de votos a favor, contra e abstenções, a transcrição das manifestações contra e a favor da proposta, bem como o pronunciamento da não aceitação do voto de abstenção;
- b) Encaminhar a todos os condôminos as cópias das atas das reuniões dos Conselhos Administrativo e Fiscal, realizadas a partir de março de 2022, data de início da atual gestão;
- c) A proibição da realização de assembleias exclusivamente virtuais até que seja modificada a convenção para acolhimento dessa forma.

Como se pode constatar, nenhum dos pedidos foi cumprido, a retificação da ata não foi feita, o encaminhamento das atas das reuniões dos conselhos também não, bem como não foi esclarecido que não haveria mais assembleias com voto exclusivamente virtual.

Em razão do exposto, reafirma o pedido de afastamento da síndica ou a imputação de crime por descumprimento de decisão judicial, para que, finalmente a execução seja efetivada.

Termos em que

P. E. deferimento.

Caldas Novas, 05 de abril de 2025



**Operador Nacional do Sistema
de Registro Eletrônico**

A sua pesquisa foi registrada em nosso sistema e um pedido de confirmação foi enviado ao(s) cartório(s) pesquisado(s). Você receberá um e-mail assim que cada cartório responder ao pedido referente as legendas  e :

 Busca enviada ao cartório para pesquisa. Foi localizado ocorrência no cartório pesquisado e um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.

 Base de dados não atualizadas por problemas técnicos. Não foi possível realizar a busca de bens. Um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.

 Não foi possível realizar a pesquisa. Não foi possível realizar a busca de bens. Um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.

 Pesquisa sem ocorrências. Não foram encontradas ocorrências nos cartórios pesquisados, o resultado será disponibilizado na tela de Status da Consulta

Será informado o número da matrícula e endereço pelo Cartório. Para complemento com todas as aquisições e alienações feita pelo pesquisado, o interessado deverá formular a pesquisa diretamente no setor de atendimento de cada Cartório.

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen

TO CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:47

Protocolo:	CE002757539
Data da solicitação:	20/03/2025

Tarifas relativas a Consulta:

Emolumentos do Cartório + ISS:	R\$ 26,94
Valor total:	R\$ 26,94

Dados da Consulta:

Nome da pessoa pesquisada: ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA
CPF/CNPJ: 15201287115
Estado pesquisado: Goiás
Informar também os imóveis/direitos que foram transferidos: Não Data Transferência:
Finalidade: Investigação para contratação ou interposição de ações judiciais.
Cartórios pesquisados:
1º Cartório - CALDAS NOVAS - Pesquisa sem ocorrências.



v

Para você

Consulta processual

Jurisprudência

Doutrina

Artigos

Notícias

Diários

Ana Leda Tomaz Batista da Silva

O Jusbrasil encontrou 6 processos públicos que mencionam o CPF XXX.012.871-XX.

Processos

[Identificado pelo CPF](#) [Identificado pelo nome](#)

Ana responde a 5 processos

Processos em que o CPF é a parte processada

Aberto em Mai/2018

Fpdf - Fazenda Pública do Distrito Federal x Ana Leda Tomaz Batista da Silva

Ana foi a parte processada

Cível · DIREITO TRIBUTÁRIO - Dívida Ativa

TJDFT · Brasília, DF

[Ver processo](#)

Aberto em Out/2017

Processo sobre Dívida Ativa

Ana foi a parte processada

Cível · Dívida Ativa (6017)

TJDFT · Brasília, DF

[Ver processo](#)





Para você Consulta processual Jurisprudência Doutrina Artigos Notícias Diários

Cível · 10462 - DIREITO CIVIL -> Coisas -> Propriedade -> Condomínio - Lei 10.406/02

TJGO · Caldas Novas, GO

Ver processo

Aberto em Dez/2011

Processo sobre Honorários Advocatícios, Sucumbência, Partes e Procuradores

Ana foi a parte processada

Cível · Honorários Advocatícios (DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO, Partes e ...)

TJDFT · Taguatinga, DF

Ver processo

Encerrado

Aberto em Out/2016

Processo por uso de documento falso

Ana foi a parte processada

Criminal · Uso de documento falso (DIREITO PENAL, Crimes contra a Fé Pública)

TJDFT · Brasília, DF

Ver processo

Ana abriu 1 processo

Processos em que o CPF é a parte que processa

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:47



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 13/04/2025 16:34:35

Assinado por JOAO VIEIRA NETTO:52773965868

Localizar pelo código: 109787645432563873798960475, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Para você Consulta processual Jurisprudência Doutrina Artigos Notícias Diários

Cível · DIREITO CIVIL (899) - Coisas (10432) - Promessa de Compra e Venda (10496 - DIR...)

TJDFT · Taguatinga, DF

Ver processo

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:47



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 13/04/2025 16:34:35
Assinado por JOAO VIEIRA NETTO:52773965868
Localizar pelo código: 109787645432563873798960475, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Daniela Araújo Leite
Examinante



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA EM 10/09/2022.

Aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e dois (10/09/2022) às 15h30min (quinze horas e trinta minutos), em segunda chamada, no salão de festas do Condomínio denominado Espaço Flamboyant, conforme Edital de Convocação anexo reuniram-se os condôminos do citado condomínio, devidamente convocados conforme preceitua a convenção, assinando a lista de presença de que faz parte integrante desta ata, sendo conferida a lista de inadimplentes pelos integrantes da mesa, bem como recolhidas as procurações apresentadas. Em seguida, foram abertos os trabalhos pelo atual síndico que fez seus agradecimentos. Após as congratulações este advogado contratado pelo condomínio, Tiago Andrade Moreira, solicitou a escolha de um Presidente para a Assembleia Geral Extraordinária (AGE), sendo eleito por unanimidade dos condôminos o Sr. FABRICIO DUARTE DE SOUSA, (Presidente do SINDJUSTIÇA - Etapa Azaleias, Casas 101-113), que escolheu este advogado, Tiago Andrade Moreira, inscrito na OAB/GO sob o nº. 31.958, como secretário para redigir a ata da assembleia e auxiliar nos trabalhos. Em continuidade o Presidente da AGE determinou que eu fizesse a leitura do edital da assembleia constando a seguinte pauta: 1. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre orçamento para aquisição de energia solar para a área de lazer, flamboyant e administração (informações); 2. Apresentar relatório dos serviços realizados nas fossas (rateio); 3. Apresentar, Discutir e Deliberar o Orçamento financeiro e avaliação da taxa condominial; 4. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre "ação trabalhista" (funcionário Carzeli); 5. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre o uso do poço artesiano do Bougainville, contrato com DEMAЕ e aquisição de reservatório de água; 6. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre nova tabela para recuperação de inadimplência; 7. Ratificação da forma de pagamento do Pró-labore ao síndico (através de Nota Fiscal); 8. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre "ratificação" de trechos da ata da AGE de 14 de maio de 2022. Por referendum dos presentes foi incluída a deliberação em pauta dos seguintes assuntos: 9. Deliberar que as próximas assembleias sejam realizadas de forma virtual e/ou híbrida; 10. Deliberar que as votações para síndico sejam de forma virtual ou por envio de cédulas via Correios. Antes de iniciar a pauta o presidente esclareceu que os itens 1, 2, 4 e 5 são itens

S/AV/RCB/2024

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

TIAGO ANDRADE
MOREIRA
01079305134



Daniela Araujo Lima
Escritora

四

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-7666

apenas informativos, não havendo proposta deliberativa para tais, razão pela qual se pediu a retificação do edital, o que foi aceito pela maioria dos presentes. O Presidente então deu inicio às deliberações dos pontos da pauta, como seguem: 1. *Informar sobre orçamento para aquisição de energia solar para a área de lazer, flamboyant e administração (informações)*; As informações foram prestadas pelo síndico pertinente ao trabalho da comissão que foi formada para levantar os orçamentos da energia solar. Esta comissão concluiu que os custos para instalação mediante financiamento por instituição financeira são inviáveis, concludo que o melhor é se aguardar um momento mais oportuno para que o valor seja rateado entre os condôminos, evitando-se o pagamento de juros de financiamento. A comissão ponderou que mesmo com a tributação decorrente da Lei 14.300/2022 ainda sim é mais viável aguardar o rateio para aquisição direta da usina fotovoltaica, do que se adquirir mediante financiamento bancário. Os condôminos participaram com perguntas e alguns deram sugestões para que o condomínio procure empresas que fazem a venda de créditos do excedente de energia solar, enquanto não tem a própria usina de geração. 2. *Informar quanto ao relatório dos serviços realizados nas fossas (rateio)*; O síndico fez apresentação com projeção de imagens demonstrando as fossas executadas e o andamento dos serviços de execução das demais, demonstrando a aplicação dos valores arrecadados com o rateio, esclarecendo as fases dos serviços e o resultado positivo das obras. A palavra foi aberta aos presentes que participaram, sem relevantes indagações. 3. *Apresentar, Discutir e Deliberar o Orçamento financeiro e avaliação da taxa condominal*; Houve apresentação dos levantamentos financeiros pela presidente do Conselho Fiscal, Sra. Thais Porto de Castro Amado (BO 051) representando todo o Conselho Fiscal. Uma planilha foi projetada no telão, demonstrando as despesas necessárias à serem pagas até o final deste exercício (2022), as quais correspondem basicamente ao pagamento de verbas e encargos trabalhistas, tais como, férias e 13º salários acompanhados de suas respectivas contribuições previdenciárias. A presidente também apresentou o valor da taxa extra necessária para o pagamento de tais despesas que perfaz o total de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta) reais por unidade, já levando em consideração o índice de inadimplência. Na sequencia o síndico fez apresentação juntamente com este secretário, onde esclareceram que todas as economias possíveis foram realizadas para se levantar caixa suficiente para cobrimento das despesas citadas

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

TRACO AND RADE

GO ANDRA
MOREIRA-

MOREIRA
01873205114

105



Vila Village
Thermas
das Caldas

Daniela Araújo Goulart
Escrivaneira

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

acimas. Que mesmo com o corte no valor do pró-labore do síndico, retorno do pagamento das taxas por parte dos conselheiros, congelamento das remunerações dos prestadores de serviços, vendas de ingressos, não se consegue receita suficiente para pagamento das despesas ordinárias. Esclareceram que houve aumento exponencial nos preços dos produtos consumidos pelo condomínio, aumento no número de moradores fixos o que consequentemente aumento o número de demandas, de serviços e gastos. Que todas as reduções no quadro e nas despesas possíveis já foram realizadas, de forma que não há mais condições de redução sem que se afete a qualidade dos serviços. Sobre a inadimplência foi esclarecido que a inadimplência está toda ajuizada, contudo, os devedores que restaram são devedores contumazes, não podendo se estimar prazo para recebimento, sendo uma variável que não se lança no orçamento. Após rápido debate o tema foi colocado em votação, ficando aprovada por unanimidade a Taxa Extra no valor de R\$ 240,00 (duzentos e quarenta) reais por unidade, que será dividida em 04 (quatro) parcelas de R\$ 60,00 (sessenta reais) cada, sendo a primeira com vencimento para o dia 20/10/2022 e as demais para todo o dia 20 (vinte) dos meses subsequentes. Ficou ainda deliberado que o condômino que desejar efetuar o pagamento à vista da taxa, até o vencimento da primeira parcela, terá um desconto de R\$ 17,00 (dezessete reais), ou seja, pagará o total de R\$ 223,00 (duzentos e vinte e três reais). Neste ponto ainda ficou aprovado que seja realizado um estudo para criação do fundo trabalhista à ser deliberado na próxima assembleia.

4. Informar sobre ação trabalhista (funcionário Carzelli);

Este secretário fez um retrospecto do caso e informou os presentes sob a existência da ação trabalhista que está em andamento, movida pelos herdeiros do ex-colaborador Carzelli, falecido em 18/01/2020, vítima de acidente de trabalho no condomínio. Esclareceu o andamento processual, fez considerações sobre a ação e sobre a contestação apresentada, ficando consignado que nova assembleia será convocada para deliberação específica de eventual proposta de acordo ou tomada de decisão. Também informou sobre a apólice securitária que existia à época do acidente, manifestando sua posição de que há responsabilidade por parte da seguradora em cobrir eventual condenação, já tendo ação administrativa realizada e denuncia à lide nos autos da reclamação trabalhista, embora na justiça do trabalho seja controversa a modalidade de chamamento ao processo.

5. Informar sobre o uso do poço artesiano do Bougainville,

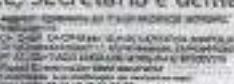
Su/EPDF

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

TIAGO ANDRADE

MOREIRA

01973205114





Daniela Araujo Lisetti
Secretaria de Estado

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:48

contrato com DEMAЕ e aquisição de reservatório de água; Apresentou-se esclarecimentos históricos pertinentes à questão da crise hídrica que atinge todo o município, contando na oportunidade com a presença do Diretor Financeiro do DEMAЕ, sendo apresentadas as medidas já tomadas pela atual gestão municipal visando sanar a demanda no próximo ano. Esclareceu que um inquérito civil público está tramitando junto ao Ministério Público do Estado de Goiás, na promotoria local, que busca justamente obrigar o DEMAЕ a tomar as providências cabíveis para sanar o problema de falta de água que castiga o condomínio. Sobre o uso do poço foi apresentado um fluxograma do que se pode fazer, caso a utilização do poço seja viável, todavia, ainda se deve aguardar o laudo de viabilidade do engenheiro ambiental contratado para tal verificação. Basicamente, se houver viabilidade na utilização do poço artesiano deverá haver nova deliberação em assembleia para definir a aquisição de um reservatório e injeção da água do poço na rede do DEMAЕ.

6. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre nova tabela para recuperação de inadimplência; Objetivamente este secretário apresentou a tabela de descontos elaborada pela atual administração na pessoa do Síndico e dos Conselheiros Fiscais e Administrativos, com fundamento na Cláusula 10^a c/c Cláusula 15^a, alínea "g" da Convenção Condominal para proporcionar uma forma real de recuperação dos créditos condominiais, possibilitando aos inadimplentes uma forma razoável de quitar os débitos em atraso, por um prazo determinado, conforme regras que seguem no PROGRAMA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA anexo, aprovado por maioria dos presentes, havendo apenas 04 (quatro) contrários.

7. Ratificação da forma de pagamento do Pró-labore ao síndico (através de Nota Fiscal); O assunto foi debatido, tendo este secretário apresentado parecer jurídico da possibilidade jurídica de manter o pagamento do pró-labore do síndico mediante emissão de nota fiscal, não havendo nenhum impedimento legal para tanto. O Conselheiro Fiscal Sr. Fernandes solicitou e foi atendido de apresentação de manifestação de seu procurador e ainda pediu para que se faça constar em ata os pareceres lidos em assembleia que seguem anexos. Em seguida o síndico defendeu a manutenção do pagamento da forma que é feito, mediante nota fiscal, por gerar economia mensal de mais de mil e trezentos reais ao condomínio, destacando que desde que se passou para essa modalidade gerou-se uma economia de mais de quarenta mil reais cofres do condomínio. O presidente da assembleia leu ata registrada em cartório de

00/2025/0001

Assinatura do Presidente, Secretário e demais interessados:

TIAGO ANDRADE
MOREIRA:

Assinatura digitalizada por TIASI, ANDRADE, MOREIRA
TIAGO ANDRADE MOREIRA
2025.06.04 17:42:48 BRT
2025.06.04 17:42:48 BRT



Daniela Araújo: Ue
D. Escritor

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75590-000 - Fone: 64 3453-8544

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: **TIAGO ANDRADE MOREIRA** - Data: 04/06/2025 17:42:46

assembleia anterior realizada em 14/03/2020 de deliberação do tema novamente em debate para ciência dos presentes. Em deliberação restou aprovado a manutenção da forma de pagamento do síndico mediante emissão de nota-fiscal por 57 (cinquenta e sete) votos à favor e apenas 02 (dois) contrários. **8. Apresentar, Discutir e Deliberar sobre "retificação" de trechos da ata da AGE de 14 de maio de 2022. Por referendum dos presentes foi incluída a deliberação em pauta dos seguintes assuntos:** Este assunto foi retirado da pauta por solicitação do presidente da AGE de 14 de maio de 2022, Sr. Túlio César Elyades (BO nº. 109), por este ter entendido que perdeu o objeto mediante as deliberações desta assembleia. **9. Deliberar que as próximas assembleias sejam realizadas de forma virtual e/ou híbrida; Foi aprovado por unanimidade dos presentes.** **10. Deliberar que as votações para síndico sejam de forma virtual ou por envio de cédulas via Correios.** A votação mediante o envio de cédulas foi reprovado pela maioria dos presentes. Sem mais a tratar, o presidente deu os trabalhos por encerrados às 18h05min (dezoito horas e cinco minutos), sendo lavrada esta ata que vai assinada pelo presidente da assembleia, por mim, secretário nomeado _____ (Tiago Andrade Moreira), e pelos demais interessados. Caldas Novas/GO, 10 de setembro de 2022.

Assinado de forma digital por
FABRÍCIO DUARTE DE
SOUSA;64825422172
Data: 2022-09-21 10:36:36 -0300

**PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA
FABRICIO DUARTE DE SOUSA
(SINDJUSTICA - Etapa Azamiz, Casas 101-113)**

TIAGO ANDRADE
MOREIRA:
01973205114

Recebido originalmente por TACO FREDRICK MORAES
TR/0000044
DIF. CIMA - Q.D. 01/01/2014, DIFUSÃO CENTRALIZADA - ANALISES DE
COMUNICACAO DE R.R. OU - P/RESUMO DE R.R. - DIFU-CentrodoPP e
CENTRODO P/RESUMO DE R.R. - DIFU-CentrodoPP
Resumo em 04 folhas separadas.
Corrigido e enviado a identificação de autorização legal
Data: 2014-01-01 10:42:00-03:00

Assinatura do Presidente, Secretário e demais responsáveis

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu JOÃO VIEIRA NETTO, advogado com inscrição ativa na OABGO, sob o nº 21.833, inscrito no CPF nº 527.739.658-68, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos apresentados nesse processo, 5091570-10.2025.8.09.0024, são autênticos e conferem com os originais.

Caldas Novas, 10 de abril de 2025



EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, representado por sua síndica Sra. ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, vem através do presente edital, em atendimento ao disposto no §1º, da Cláusula 15ª da Convenção Condominial, convocar todos os condôminos para participarem da Assembleia Geral Ordinária (AGO), conforme regras contidas no verso¹, à se realizar no próprio condomínio, no espaço Flamboyant, no dia 08/03/2025 (*oito de março de dois mil e vinte e cinco*) às 14h (*quatorze horas*) em primeira convocação com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do condomínio e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes para se discutir e deliberar sobre:

1. Apreciação e deliberação das contas da Síndica relativas ao exercício findo (Março/2024 à Dezembro/2024);
2. Eleição de Membro Titular e Suplente do Conselho Administrativo - Etapa Orquídeas, apenas;
3. Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente **SEM AUMENTO DA TAXA, MANTENDO-SE O VALOR ATUAL;**

Caldas Novas/GO, 15 de Fevereiro de 2025.

Ana Leda Tomaz Batista da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
Por sua síndica ANA LÉDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

¹ LEIA O VERSO DO EDITAL.



REGRAS DE PARTICIPAÇÃO E REGISTRO DE CANDIDATURA

Conforme a Convenção Condominial:

Clausula 21^a (...) Parágrafo Segundo – Não poderá participar ou votar, nem ser votado o Condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24h (vinte e quatro horas) antes do horário de início das Assembleias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.

Clausula 22^a (...) Parágrafo Único – É facultado a qualquer Condômino fazer-se representar por procurador, formalmente constituído, condômino ou não. Os procuradores poderão representar até 02 (dois) proprietários, no máximo, e as procurações devem ser por instrumento público, em via original, especificando data e tipo de Assembleia, não podendo o mesmo instrumento ser utilizado para mais de uma Assembleia. Essa regra se aplica, inclusive, aos inquilinos.

Cláusula 27 - O processo eleitoral seguirá as regras contidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

- a) [...]
- b) De igual forma o Condômino interessado em se candidatar ao Cargo de Conselho [...] administrativo (etapa orquídea) deverá protocolar seu Requerimento no mínimo em 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição.
- c) O Requerimento de Candidatura deverá estar endereçado ao Condomínio, conter o(s) nome completo do Condômino Candidato, o número da unidade habitacional, telefones e e-mails de contato que tiver, indicando o Cargo que interessa em concorrer e estar assinado pelo Candidato.
- d) O Requerimento de Candidatura deverá ser entregue mediante recibo, na Administração do Condomínio ou mesmo enviado por e-mail, certificando-se da devida confirmação de recebimento.
- e) Não será permitido o uso de carro de som e afixação de faixas nas eleições e durante as campanhas.
- f) Outros materiais de campanha como papeis, camisetas e brindes poderão ser utilizados, mas desde que não gerem sujeira e lixo nas áreas comuns do Condomínio.

Clausula 36^a (...) Parágrafo Terceiro – Os Membros do Conselho Administrativo só poderão ser eleitos com votos de sua etapa, para isso, na Assembleia que os elegerá, os eleitores receberão uma cédula de cor diferenciada a fim de votarem nos candidatos de sua etapa.

Vejam o Art. 58º do Regimento Interno do Condomínio.

Observação: A ordem dos candidatos nas cédulas de votação seguirá a ordem cronológica do protocolo do requerimento de candidatura.

Ana Leda Tomaz Batista da Silva
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
Por sua síndica ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA

Todas as pastas

Página Inicial Exibir Ajuda

Pastas

- > Caixa de Entrada 58
 - Lixo Eletrônico 10
 - Rascunhos 1
- > Itens Enviados
- > Itens Excluídos 7
 - POP
 - Anotações 1
 - Arquivo Morto
 - Histórico de Conve...
 - RSS Feeds
 - Scheduled
- Acessar Grupos

Resultados

MA M&S ASSESSORIA<moreirasilvestrecontabil@gmail.com> Ter, 18/02/2025 10:26

[Edital AGO 08-03-2025.pdf](#) Salvo no "Anexos" no OneDrive

Bom dia! Sr.(a) Condômino (a),
segue em anexo o Edital de Convocação Assembleia Geral Ordinária do Condomínio
Residencial Village Thermas das Caldas, a realizar-se no dia 08 de março de 2025.

Aguarda confirmação do recebimento deste e-mail.


ASSESSORIA CONTÁBIL

Rua C7 Qd. 44 Lt. 01 Bairro: Itanhanga I.
Email: moreirasilvestrecontabil@gmail.com
Telefones: (64) 3453-3342 (64) 98444-3342 (WhatsApp)

Contadora: Jordana Silvestre Pereira Costa
CRC - GO 025199/O-6

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTE:

Kátia Grazielle de Abreu
 Casa 109, Etapa Bougainvilles, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Caldas Novas – Goiás

NOTIFICADA

Condomínio Residencial Village Thermas de Caldas. CNPJ 03.699.672.0001-25, Rodovia GO 213, KM 2,5, Bairro Village, representado por Ana Leda Tomaz Batista da Silva, CPF 152.012.871-15, Etapa Azaleias, Casa 57, síndica do condomínio.

Pela presente NOTIFICAÇÃO, Artigo 726 do CPC e na melhor forma de direito, fica Vossa Senhoria NOTIFICADA sobre os fatos a seguir transcritos:

De acordo com a Cláusula 17^a. da Convenção, as assembleias devem ser convocadas com no mínimo, 15 (quinze) dias úteis de antecedência, porém, no Edital da AGO convocada para o dia 08/03/2025, percebe-se que isso não foi observado, já que o edital foi postado no dia 17/02. Como a contagem dos prazos inicia-se no dia seguinte, dia 18, portanto, excluindo-se feriado e/ou ponto facultativo, 03 e 04/03, os quinze dias não foram atingidos. Além disso, a prestação de contas na AGO é anual, ou sejam, 12 meses, no Edital constam 10 meses, março a dezembro, portanto, ilegal.

“CLÁUSULA 17^a - As Convocações das Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias serão realizadas através de Edital, enviado obrigatoriamente por carta simples, no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, podendo o Síndico, assegurando-se a convocação de todos, valer-se dos seguintes meios de comunicação:”

Dessa forma, fica Vossa Senhoria notificada que a assembleia não deve ser realizada nessa data, bem como as contas devem abranger o ano completo, sob pena de anulação e responsabilização pessoal, pelas despesas com ela realizadas.

Caldas Novas, 01 de março de 2025.

[CNPJ: 03.699.672/0001-25]

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE
THERMAS DAS CALDAS
FAZ CORRECO...



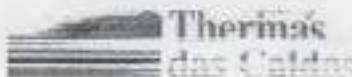
Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, REALIZADA EM 08/03/2025**

Aos oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (08/03/2025) às 14h30 (quatorze horas e trinta minutos), em segunda chamada, no salão de festas do Condomínio, denominado Espaço Flamboyant, conforme Edital de Convocação anexo reuniram-se os condôminos do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, inscrito no CNPJ de nº. 03.699.672/0001-25, devidamente convocados conforme preceitua a convenção, assinando a lista de presença que faz parte integrante desta ata, sendo conferida a lista de inadimplentes pelos integrantes da mesa. Em seguida, foram abertos os trabalhos pela atual síndica ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA que fez seus agradecimentos. Após as congratulações o advogado contratado pelo condomínio (Dr. Tiago Andrade Moreira) solicitou a escolha de um Presidente para a Assembleia Geral Ordinária (AGO), tendo se apresentado para a função o Senhor NORVAL RAIMUNDO BARBOSA (Etapa Pitangueiras, 82), o qual não teve concorrência, nenhum voto contrário, sendo eleito por aclamação. Após, escolheu Elaine Cristina Sodré de Melo (Etapa Bougainville, 32), como secretária para redigir a ata da assembleia e auxiliar nos trabalhos. Iniciado os trabalhos, o Presidente coloca em votação o tempo de fala que cada condômino terá para manifestar sobre os assuntos que serão discutidos: 2 (dois) minutos ou 3 (três) minutos, sendo o primeiro aprovado por maioria dos presentes. A condômina KATIA (Etapa Bougainville, 109) pede a palavra antes de discutir os pontos da pauta, para comunicar a todos os presentes que a Assembleia está sendo realizada de forma irregular em razão de não haver sido devidamente expedido a Convocação no que concerne ao prazo legal de publicação de edital de convocação com 15 dias úteis de antecedência. Dr. Tiago expõe aos presentes que o tempo geral foi de 23 dias e que na teses sobre o período de carnaval ser também considerado como dia útil já que, trata de feriado municipal e ainda assim, a diferença seria de apenas 1 dia, já que excluindo-se o período de carnaval chega-se a 14 dias úteis, e, entende que a finalidade do prazo foi suprida com a presença dos condôminos, mas por cautela, o presidente da assembleia levou a questão à apreciação da Assembleia que, por maioria absoluta, teve o mesmo entendimento e decidiram por

SII - INIPE -

INITX ANWIC



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

continuar os trabalhos, havendo apenas 01 (um) voto contrário, manifesto pela questionadora acima citada. Em continuidade, o Presidente da AGO fez a leitura do edital da assembleia constando-se a seguinte pauta: 1. Apreciação e Deliberação das contas da Síndica relativas ao Exercício findo (Março/2024 a Dezembro/2024); 2. Eleição de Membro Titular e Suplente do Conselho Administrativo – Etapa Orquídeas, acenas; 3. Apreciação e Deliberacão do orçamento para o exercício subsequente sem aumento da taxa, mantendo-se o valor atual. Questionou aos presentes se alguém mais teria alguma colocação, não havendo nada mais, iniciou-se discussão e apreciação do item 1. Apreciação e Deliberação das contas da Síndica relativas ao Exercício findo (Março/2024 a Dezembro/2024); O Presidente do Conselho Fiscal apresentou parecer referente às contas no período de MARÇO/2024 à OUTUBRO/2024 em que todos os conselheiros o assinam, após análise contábil em quem aprovam sem ressalvas as contas, porém, pede o fracionamento para que em assembleia próxima sejam analisadas e aprovadas as contas referentes a novembro, dezembro, janeiro e fevereiro seguintes. Dr. Tiago expôs sobre o ocorrido no condomínio (estelionato) nos meses de novembro/2024, dezembro/2024 e janeiro/2025, e que, em razão de haver inquérito policial e ação judicial em curso, por cautela, o Conselho Fiscal requereu que a análise desses documentos fosse realizada em momento posterior, devendo ser convocada nova assembleia em até 90 dias. O condômino Sebastião Antônio Nascimento (Etapa Bougainville, 11) se manifesta informando que a prestação de conta deve ser correspondente aos 12 (doze) meses anteriores, e que não se deve prestar conta de forma fracionada, estando as prestações de contas prontas, sugere que a votação ocorra de forma integral em assembleia a ser designada após 30 (trinta) dias da realização desta. A condômina Thais Porto (Etapa Bougainville, 51), esclarece que o artigo 1.348 do CC, não explicita qual a quantidade de meses devem ser analisados, mas tão somente que deve haver uma prestação de conta anual, concordando com o sugerido pelo Conselho Fiscal de análise apenas do período compreendido entre MARÇO/2024 a OUTUBRO/2024, devendo os demais meses aguardar pela decisão dos processos em curso. A condômina Angela Cristina Matias Esteves (Etapa Orquídeas, 69) manifesta quanto aos gastos para a realização de uma assembleia. O Sr Cleidson, representando a casa 75, da Etapa Pitangueiras, pede que seja feita a

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 065 3202-1000

Leitura do Parecer emitido pelo Conselho Fiscal. Dr. Tiago faz a leitura. O condômino Jená Pereira de Oliveira (Etapa Bougainville, 11) requer acrescentar mais uma forma detalhada. A condómina Iauizita Teixeira dos Reis Silva (Etapa Pitangueiras, 87) sempre adiou a apreciação das contas. O condômino Aloizio Matos (Etapa Bougainville, 85) questiona se implicanças de apreciação de contas em razão do que aconteceu (estelionato). O presidente abre o processo de votação e após os esclarecimentos consulta os condôminos e avança as duas proposta: 1 se concorda com a proposta de aprovação sugerida pelo Conselho, qual seja, prestação de contas referente ao período de MARÇO/2024 à OUTUBRO/2024 ou se remete a análise e aprovação para uma assembleia futura a ser convocada para até 90 dias. O Presidente passa a votação de qual o período deverá ser apreciado e deliberado: o período sugerido de Março/2024 a Outubro/2024 obteve 54 (cinquenta e quatro) votos; o período disposto no Edital de Março/2024 a Dezembro/2024 a ser apreciado em próxima assembleia a ser convocada em até 90 (noventa) dias obteve 17 (dezessete) votos; Sem abstenções. Dr. Tiago a pedido dos conselheiros, faz a apresentação das contas através do relatório de MARÇO/2024 a OUTUBRO/2024. O condômino Sebastião Nascimento (Etapa Bougainville, 11) questiona a apresentação das contas serem feitas pelo Dr. Tiago e não pelo Presidente do Conselho Fiscal, já que esta é sua atribuição. O Presidente explica que os integrantes do Conselho Fiscal estavam ali a disposição para os esclarecimentos que se fizessem necessários, não havendo impedimento para que outro condômino ou outra pessoa ali presente pudesse fazer a leitura e exposição do relatório, já que, o direito de falar em público não se aplica, necessariamente, a quem desempenha um papel técnico, como é o caso dos conselheiros fiscais. Dr. Tiago continua a apresentação das contas. O condômino Manoel Rezende dos Santos (Etapa Bougainville, 32) questiona se os 5% (cinco por cento) da taxa de reserva, cobrado mensalmente junto à taxa de condomínio está sendo reservado, sendo afirmado pelo Conselho Fiscal que sim. Dr. Tiago continua a explanação das receitas e despesas com projeção do relatório em painel/dashshow e informa que as planilhas serão disponibilizadas a todos os condôminos e que também estão disponíveis na plataforma Brcondomínio. O presidente acrescenta que não tora enviado antes a todos pelo fato de pender de análise e aprovação pela assembleia, como ocorreu somente



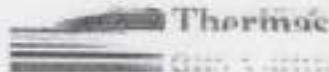
Williany Araujo C.

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

acora. A condômina Ângela Esteves (Etapa Orquídeas, 69) questiona qual valor do fundo de reserva quando do inicio da gestão, sendo informado o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) e atualmente, sendo informado o valor de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais). A condômina Thais Porto (Etapa Bougainville, 51) manifesta-se acerca do questionamento anterior e explica que o valor menor apresentado no fundo de reserva se deu em razão das despesas que tiveram que arcar com o pagamento de indenização com o funcionário falecido (Tim), sendo sua fala complementada pelo Dr. Tiago, que realiza os demais esclarecimentos. O presidente passa a palavra para a Síndica que expõe as melhorias que foram realizadas nesse primeiro ano de gestão: várias iluminações instaladas em pontos estratégicos; instalação de tela de cobertura no campo de futebol tão utilizado pelas crianças; manutenção nas duas casas de máquinas; construção de mais 02 (duas) churrasqueiras; recapeamento de buracos existentes em algumas vias do condomínio; instalação de toldos; construção de muro em alvenaria e instalação de grade, visando a proteção do condomínio; e que não conseguiu realizar mais benfeitorias em razão do fato ocorrido. O Presidente abre a palavra a AGO. O condômino Manoel Rezende (Etapa Bougainville, 32) questiona se houve utilização do fundo de reserva para pagar despesas após o fato ocorrido (estelionato), não sendo respondido por não estar em discussão prestação de conta posterior a Outubro/2024, período em que compreende os balancetes da próxima assembleia. O condômino Sebastião Nascimento (Etapa Bougainville, 11) quer saber qual o valor que entrou de inadimplência no período de março/2024 a dezembro/2024, sendo apresentado o valor de R\$132.802,87 (cento e trinta e dois mil, oitocentos e dois reais e oitenta e sete centavos). O condômino Manoel Rezende (Etapa Bougainville, 32) questiona para onde vai o valor da inadimplência e o Dr. Tiago explica que parte vai para o fundo de reserva e parte para a conta corrente. O condômino Jeová Oliveira (Etapa Bougainville, 07) manifesta-se que o Conselho deve ser preciso em seu parecer e que o fundo de reserva deveria ter mais de R\$100.000,00 (cem mil reais) e não somente R\$66.000,00 (sessenta e seis mil reais) como informado pelo Conselho Fiscal. O Conselheiro Fiscal Carlinhos ratifica que a função do Conselho não é aprovar conta, mas tão somente fiscalizar e emitir o parecer para apreciação da AGO. O condômino Marcos (Etapa Bougainville, 51), quer saber o valor do fundo de reserva no final de

-
-
-

Willys
www



Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

outubro/24, sendo informado o valor de R\$113.000,00 (cento e treze mil reais). O condômino Sebastião (Etapa Bougainville, 11) afirma que entende ser atribuição do Conselho Fiscal a aprovação das contas. A condômina Thais Porto (Etapa Bougainville, 51) explica que o que devemos analisar são as contas de março/2024 a outubro/2024. O Presidente reforça que todos irão receber os relatórios das contas ali apresentadas, sendo que as mesmas já estão dispostas no portal Brcondominio. Dr. Tiago esclarece que apesar da assembleia ser soberana, ela não é absoluta, pois uma decisão decidida em assembleia pode ser modificada por outra assembleia. Sem mais, passou-se a votação as contas. O Presidente consultou se todos os condôminos estavam esclarecidos sobre as contas analisadas e não havendo mais quaisquer questionamentos, colocou em votação: FAVORAVEIS ao parecer do Conselho Fiscal (61 votos) que aprova sem ressalvas as contas referentes ao período MARÇO a OUTUBRO/2024; CONTRARIOS ao parecer (03 votos); ABSTENÇÕES (06 votos), sendo APROVADAS as contas do período de MARÇO/2024 à OUTUBRO/2024, SEM RESSALVAS. O Presidente leva à votação pelos presentes da proposta para realização de nova assembleia das contas que não foram objeto de apreciação, discussão e votação nesta AGO, o qual obteve o seguinte resultado: realização de nova assembleia em até 90 (noventa) dias. Aprovada à unanimidade a realização de nova assembleia a ser realizada em até 90 (noventa) dias. Seguiu-se para o item **2. Eleição de Membro Titular e Suplente do Conselho Administrativo – Etapa Orquídeas, apenas;** O Presidente apresenta o único candidato inscrito na Etapa, o condômino Pedro Apolinário da Silva (Etapa Orquídeas, 75), o qual após apresentação foi eleito por unanimidade. Passou para a apreciação do item **3. Apreciação e Deliberação do orçamento para o exercício subsequente sem aumento da taxa, mantendo-se o valor atual;** O Presidente passa a palavra ao Dr. Tiago para explanação da proposta da administração, e que o desejo da administração era reduzir, mas em razão da inflação e do impacto trabalhista com aumento do salário-mínimo, não tem a essa possibilidade, contudo, conseguem, com muito esforço, manter o mesmo valor da taxa condominial atual. O pede 1min de atenção, antes da última votação e encerramento da AGO para a leitura de uma retratação pública determinada por decisão judicial sobre situação ocorrida na assembleia anterior em que um condômino proferiu ofensas e

INÍCIO *TIAGO*

Thermac

William Araújo Cosmim

Rodovia GO 213, Km 2,5, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000 - Fone: 64 3453-0644

adressões verbais a uma condômina e que será lida hoje e na próxima assembleia. Após a leitura do texto de retratacao enviado pela advogada da UNANIMIDADE. Presidente disse não ser objeto de identificação pessoal dos envolvidos e nem de discussão sobre o caso e tão somente dar conhecimento público a decisão judicial proferida. Passa então à votação da proposta orçamentária para o novo exercício, o qual foi APROVADO por UNANIMIDADE. Sem mais a tratar, o presidente agradeceu a todos e todas, agradeceu aos integrantes da mesa, cumprimentou as mulheres pelo dia e deu os trabalhos por encerrados às 16h11 (dezesseis horas e onze minutos), sendo lavrada esta ata que vai assinada pelo Presidente da assembleia e por mim, secretaria nomeada (Elaine Cristina Sodré de Melo), Caldas Novas/GO, 08 de março de 2025.

PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA

(Elaine Cristina Sodré de Melo)

SECRETÁRIA DA ASSEMBLEIA

Elaine Cristina Sodré de Melo

(Elaine Cristina Sodré de Melo)

Apresentado hoje para REGISTRO, protocolizado e digitalizado sob nº 52.719 e registrado sob o nº 44.962 do Livro nº B-1116 folha(s) nº 195 / 229 . Dou fé. Caldas Novas-GO, 18 de março de 2025.

Williany Araújo Cosmim
Escrevente

Emai: RA 2807.01 Tz: Judiciário: R\$ 10,70
Fundoz: R\$ 64,39 - ISEN: R\$ 10,00 Total: R\$ 62,39

Consulte em: <http://www.tjgo.jus.br>

Williany Araújo Cosmim

Escrevente

5091570-10.2025.8.09.0024

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 29 : Juntada -> Petição

Arquivo 11 : fotosfossa_compressed.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:48





Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:48



Autos Conclusos

1. A movimentação: (Autos Conclusos - P/ DECISÃO) do dia 14/04/2025 12:17:14 não possui "Arquivos".

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA 3^a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS.

Processo 5091570-10.2025.9.09.0024

SEBASTIÃO ANTONIO DO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, vem à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado, complementar o pedido de reconsideração da decisão de não concessão da tutela antecipada, evento 29, apresentando os relatórios das pesquisas realizadas na ONR REGISTRADORES, em nome de ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA e seu esposo NILZO ALVES DA SILVA, CPF 151.555.791-04, nos quais não há nenhuma ocorrência referente a imóveis e cópia do Decreto e Lei municipais, comprobatórios do ponto facultativo e do feriado de carnaval .

Termos em que

P. E. Deferimento.

Caldas Novas, 14 de abril de 2025.

João Vieira Netto

OAB/GO 21.833



**Operador Nacional do Sistema
de Registro Eletrônico**

A sua pesquisa foi registrada em nosso sistema e um pedido de confirmação foi enviado ao(s) cartório(s) pesquisado(s). Você receberá um e-mail assim que cada cartório responder ao pedido referente as legendas e :

Busca enviada ao cartório para pesquisa. Foi localizado ocorrência no cartório pesquisado e um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.

Base de dados não atualizadas por problemas técnicos. Não foi possível realizar a busca de bens. Um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.

Não foi possível realizar a pesquisa. Não foi possível realizar a busca de bens. Um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.

Pesquisa sem ocorrências. Não foram encontradas ocorrências nos cartórios pesquisados, o resultado será disponibilizado na tela de Status da Consulta

Será informado o número da matrícula e endereço pelo Cartório. Para complemento com todas as aquisições e alienações feita pelo pesquisado, o interessado deverá formular a pesquisa diretamente no setor de atendimento de cada Cartório.

Protocolo:	CE002795869
Data da solicitação:	14/04/2025

Tarifas relativas a Consulta:

Emolumentos do Cartório + ISS:	R\$ 27,58
Valor total:	R\$ 27,58

Dados da Consulta:

Nome da pessoa pesquisada: NILZO ALVES DA SILVA
CPF/CNPJ: 15155579104
Estado pesquisado: Goiás
Informar também os imóveis/direitos que foram transferidos: Não Data Transferência:
Finalidade: Investigação para contratação ou interposição de ações judiciais.
Cartórios pesquisados:
1º Cartório - CALDAS NOVAS - Pesquisa sem ocorrências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS-GO
TUDO POR CALDAS NOVAS

LEI N° 499/94

De 23 de Maio de 1.994.

"Dispõe sobre Decretação de Feriado Municipal e dá outras providências".

A CÂAMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS, ESTADO DE GOIÁS, APROVOU E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Ficam Decretados e considerados Feriados Municipais, as seguintes datas:

- Terça- Feira de Carnaval.
- Sexta- Feira Santa.
- 21 de Outubro.
- 2 de Novembro.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS, Estado de Goiás, aos vinte e três dias do mês de Maio de 1.994.

Certidão:

Certifico que nesta data
foi publicada a presente
[Assinatura] comfixação
no placard.

Em 23/05/94
No livro nº 08 fls. 87/88

[Assinatura]
Sec. Executiva

[Assinatura]
José de Araújo Lima
Prefeito



Pág. 01/01

DECRETO N° 341/2025**DE 25 DE FEVEREIRO DE 2025**

"Dispõe sobre Ponto Facultativo nas repartições públicas municipais e dá outras providências."

O PREFEITO DE CALDAS NOVAS, Estado de Goiás, no uso da competência que lhe é outorgada por Lei, com fulcro no Artigo 66, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, e ainda considerando:

- a) que o carnaval é a principal festa popular do Brasil, que traz no ar muita alegria;
- b) que as águas termais da cidade de Caldas Novas/GO, atraem um grande número de turistas, sendo considerado o destino turístico mais procurado no Estado de Goiás;
- c) que o dia 04 de março de 2025 (terça-feira) é feriado nacional;
- d) que dia 05 de março de 2025 (quarta-feira) conhecida como Quarta-feira de Cinzas, indica o início da quaresma, sendo o nome oficial "Dia das Cinzas".

DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado ponto facultativo, nas repartições públicas municipais no dia 03/03/2025 (segunda-feira), com exceção dos serviços essenciais.

§1º – São considerados serviços essenciais ou emergenciais que não admitam paralisação, os serviços de saúde, arrecadação, fiscalização, aeroportuário, rodoviário, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (transporte, coleta e limpeza urbana), da Secretaria de Desenvolvimento Rural, o CETRAS, o DEMAЕ e da Superintendência Municipal de Mobilidade - SMM, incumbindo-se os secretários das respectivas pastas a tomarem as necessárias providências para sua operacionalização, mesmo que em regime de plantão.

§2º – A regulamentação do sistema de plantão, no âmbito do DEMAЕ, ficará, respectivamente, ao encargo do Diretor Presidente do DEMAЕ.

Art. 2º - O expediente nas repartições públicas municipais no dia 05/03/2025, Quarta-feira de Cinzas terá início às 14h00min.

Art. 3º – Os ocupantes de cargos comissionados deverão permanecer à disposição em caso de eventual necessidade de serviço.

Art. 4º - Este decreto entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 5º – Revogam-se as disposições em contrário.

Publique-se. Registre-se. Cumprase.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS, ESTADO DE GOIÁS, NO VIGÉSSIMO QUINTO DIA DO MÊS DE FEVEREIRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E CINCO (25/02/2025).

KLEBER LUIZ Assinado de forma digital por KLEBER
MARRA:3755 LUIZ
7645120 MARRA:37557645120

KLEBER LUIZ MARRA
Prefeito do Município de Caldas Novas – GO
GESTÃO 2025/2028

Av. Orcalino Santos nº 283 – Centro Fone (064) 3454-3500 / 3536 – Caldas Novas/GO – CEP: 75.680-013




**Operador Nacional do Sistema
de Registro Eletrônico**

A sua pesquisa foi registrada em nosso sistema e um pedido de confirmação foi enviado ao(s) cartório(s) pesquisado(s). Você receberá um e-mail assim que cada cartório responder ao pedido referente as legendas  e :

-  Busca enviada ao cartório para pesquisa. Foi localizado ocorrência no cartório pesquisado e um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.
-  Base de dados não atualizadas por problemas técnicos. Não foi possível realizar a busca de bens. Um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.
-  Não foi possível realizar a pesquisa. Não foi possível realizar a busca de bens. Um pedido foi direcionado ao cartório para realizar a busca de bens e a resposta será em até 5 dias úteis.
-  Pesquisa sem ocorrências. Não foram encontradas ocorrências nos cartórios pesquisados, o resultado será disponibilizado na tela de Status da Consulta

Será informado o número da matrícula e endereço pelo Cartório. Para complemento com todas as aquisições e alienações feita pelo pesquisado, o interessado deverá formular a pesquisa diretamente no setor de atendimento de cada Cartório.

Protocolo:	CE002757539
Data da solicitação:	20/03/2025

Tarifas relativas a Consulta:

Emolumentos do Cartório + ISS:	R\$ 26,94
Valor total:	R\$ 26,94

Dados da Consulta:

Nome da pessoa pesquisada: ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA
CPF/CNPJ: 15201287115
Estado pesquisado: Goiás
Informar também os imóveis/direitos que foram transferidos: Não Data Transferência:
Finalidade: Investigação para contratação ou interposição de ações judiciais.
Cartórios pesquisados:
1º Cartório - CALDAS NOVAS - Pesquisa sem ocorrências.



Digital

UP-Goiânia
19/03/2025
LOTE: 39563



GOJ

MP

DESTINATÁRIO:
ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA
ACESSO A 10 QD IV LT 57
RESIDENCIAL VILLAGE
CALDAS NOVAS - GO
75697-686



TENTATIVAS DE ENTREGA

1^a ____ / ____ / ____ : ____ h
2^a ____ / ____ / ____ : ____ h
3^a ____ / ____ / ____ : ____ h

ATENÇÃO:
após a 3^a
tentativa,
deixar em
posta
restante.

MOTIVOS DA DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço Insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não Procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não Existe o Número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Centralizador Regional

REMETENTE
CALDAS NOVAS - 3^a VARA CÍVEL (5091570-10.2025.8.09.0024)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Ana Leda Tomaz Batista da Silva

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

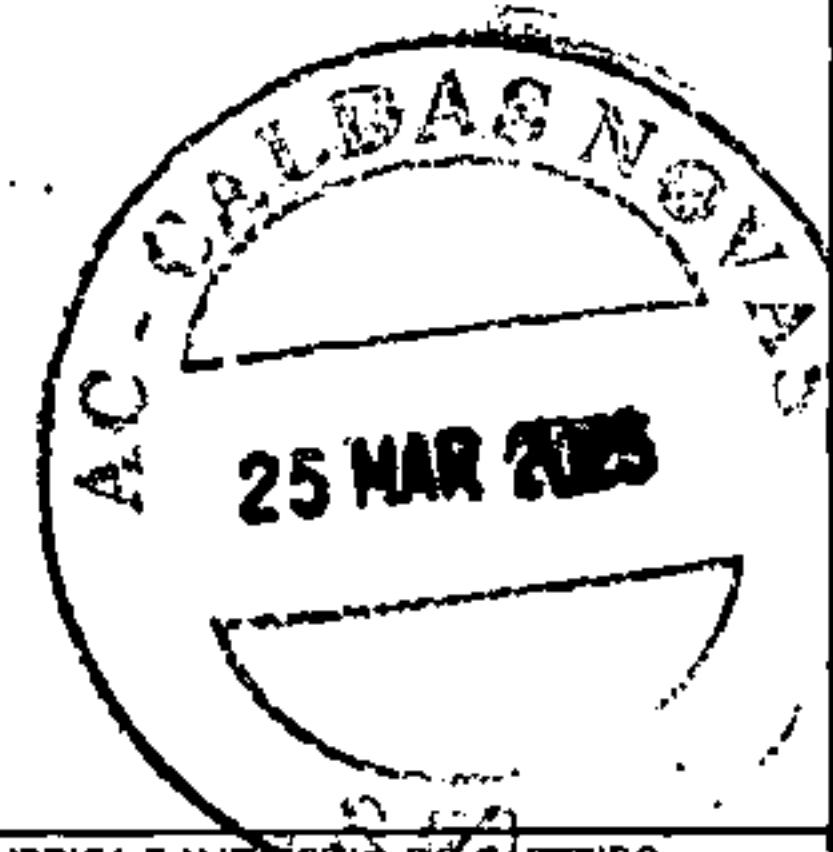
DATA DE ENTREGA

25/03/25

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

152012871-15

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Eugenio Querino de Moraes
Matr. 0732561-4
Caldas Novas-GO



AVISO DE RECEBIMENTO

Digital



**DESTINATÁRIO:
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE
THERMAS DAS CALDAS
FAZ CORREGO FUNDÔ
SAINT GERMAIN
CALDAS NOVAS - GO
75680-001**

YQ627484768AA



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

REMETENTE
CALDAS NOVAS - 3^a VARA CÍVEL (5091570-10.2025.8.09.0024)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

UP-Goiânia
19/03/2025
LOTE: 39563



GOJ

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA

TENTATIVAS DE ENTREGA

1^a ____ / ____ / ____ : ____ h
2^a ____ / ____ / ____ : ____ h
3^a ____ / ____ / ____ : ____ h

ATENÇÃO:
após a 3^a
tentativa,
deixar em
posta
restante.

MOTIVOS DA DEVOLUÇÃO

- | | | | |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> 1 | Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 | Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 | Endereço Insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 | Não Procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 | Não Existe o Número | <input type="checkbox"/> 7 | Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 | Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 | Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 | Outros | | |

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO





PODER JUDICIÁRIO
 Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
 12º CEJUSC REGIONAL VIRTUAL DO INTERIOR - GO



C E R T I D Ã O

Certifico que, nos termos da Deliberação nº 01/2017 do NUPEMEC (Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos), foi nomeada para conduzir a audiência de conciliação dos presentes autos a conciliadora **NILDAMARA DO CARMO PINHEIRO**, portadora do CPF: **057.664.313-09**, a qual informou a conta para depósito **Agência: 1340 Operação: 013 Conta Poupança: 000779793437-2 – Banco Caixa e/ou PIX: 62981879775**

O valor que fixa a remuneração devida ao conciliador(a) está prevista na Instrução de Serviço n.º 02/2016 do NUPEMEC¹, em seu Anexo III e no Decreto Judiciário nº 757/2018.

O pagamento será por meio de depósito na conta bancária indicada acima, **no prazo de até 05 (cinco) dias**, após a intimação (art. 9º, caput, da Res. nº 49/16 da Corte Especial, alterado pela Res. nº 80/17), **juntando o comprovante nos autos 72 (setenta e duas) horas, antes da realização da audiência designada.**

Se constatado que os honorários do conciliador/mediador não foram recolhidos e comprovado nos autos, o CEJUSC poderá cancelar a audiência de conciliação ou a sessão de mediação informando no processo o motivo, nos termos do artigo 9º, parágrafo único, da Portaria nº 01/2020 - CEJUSC.

I -

VALOR DA CAUSA	VALOR DA AUDIÊNCIA (por ato)
Até 50.000,00	R\$ 30,00
R\$ 50.000,01 a 100.000,00	R\$ 50,00
R\$ 100.000,01 a 250.000,00	R\$ 80,00
R\$ 250.000,01 a 500.000,00	R\$ 180,00
R\$ 500.000,01 a 1.000.000,00	R\$ 280,00
R\$ 1.000.000,01 a 2.000.000,00	R\$ 380,00
R\$ 2.000.000,01 a 10.000.000,00	R\$ 480,00
Acima de R\$ 10.000.000,01	R\$ 580,00





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
12º CEJUSC REGIONAL VIRTUAL DO INTERIOR



A **AUDIÊNCIA** será **REALIZADA POR VIDEOCONFERÊNCIA**, por meio do aplicativo **ZOOM** através do link juntado nos autos.

Em caso de dúvidas, o atendimento do 12º CEJUSC REGIONAL será realizado, exclusivamente, por meio do e-mail: 12cejuscregional@tjgo.jus.br e WhatsApp: (64) 3454-9658 e 3454-9659.

O referido é verdade e dou fé.

Caldas Novas, data e hora da assinatura no sistema.

(assinado digitalmente)

Michelle Cristine Ala Guimarães
Analista Judiciário
Mat.5146100/TJ-GO

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:52



Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Sebastiao Antonio Do Nascimento (Referente à Mov. Certidão Expedida (CNJ:60) -)) do dia 23/04/2025 17:28:37 não possui "Arquivos".

Intimação Efetivada

1. A movimentação: (Intimação Efetivada - Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Condomínio Residencial Village Thermas Das Caldas (Referente à Mov. Certidão Expedida (CNJ:60) -)) do dia 23/04/2025 17:28:37 não possui "Arquivos".

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 37 : Juntada -> Petição

Arquivo 1 : acaodestituicaosindicapagtoconciliacao.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:52

Comprovante

SISBB - Sistema de Informações Banco do Brasil - 02/05/2025 - Autoatendimento BB - 10:47:41
Agência: 5701-0 - Conta: 4283-8 - Cliente: JOAO VIEIRA NETTO

Debitado

Creditado

Agência: 5701-0
Conta: 4283-8
Nome: JOAO VIEIRA NETTO

Banco: 104 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Agência: 1340 SERRA DOURADA
Conta + DV: 00007797934372
CPF: 057664313-09
Favorecido: NILDA MARA DO CARMO PINHEIRO
Finalidade: CREDITO EM CONTA
Destino: CONTA POUPANCA

Data envio: 02/05/2025 Valor: 30,00

Documento: 50.202

TED 'E'

Número Autenticação: B4A779C6DA56F82A

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a VARA CIVEL DA
COMARCA DE CALDAS NOVAS-GO

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

SEBASTIÃO ANTONIO DO NASCIMENTO, já qualificado nos autos, por meio de seu advogado abaixo assinado, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar comprovante de pagamento das custas de conciliação.

Caldas Novas, 07 de maio de 2025

JOÃO VIEIRA NETTO
OAB/GO 21833

AO JUÍZO DA 3^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS (GO).

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, representado por sua Síndica eleita em Assembleia Geral Ordinária do dia 09/03/2024, Sra. ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com), por seu advogado (procuração anexa), vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência requerer:

- a) A habilitação da causídica Eduarda Cristina Barros, inscrita na OAB/GO 65.032, em consonância com o substabelecimento em anexo.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Caldas Novas/GO, Data da Assinatura Digital.

Assinado Digitalmente
TIAGO ANDRADE MOREIRA
OAB/GO 31.958

SUBSTABELECIMENTO SEM RESERVAS

Eu, **TIAGO ANDRADE MOREIRA**, advogado inscrito na OAB/GO sob o nº 31.958, com escritório profissional na Rua C-7, esquina com Rua B-15, Quadra 44, Lote 01, Itanhangá I, CEP: 75680-388, Caldas Novas/GO, Fone: (64) 99695-9493, (e-mail: tiagomoreiraadv@gmail.com), **SUBSTABELEÇO** sem reservas de poderes, na pessoa da advogada Dra. **EDUARDA CRISTINA BARROS**, advogada inscrita na OAB/GO sob o nº 65.032, com escritório profissional em Caldas Novas/GO os poderes que foram conferidos por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25**, para atuar na Ação nº. **5091570-10.2025.8.09.0024** em trâmite na 3^a Vara Cível da comarca de Caldas Novas/GO.

Caldas Novas/GO, datado e assinado digitalmente.

TIAGO ANDRADE MOREIRA
OAB/GO 31.958



Poder Judiciário
Comarca de Caldas Novas
Caldas Novas - Vara das Fazendas Públicas

AV. C, Qd. 1-A, S/Nº, SETOR ITAGUAI IIII, CALDAS NOVAS - GO, CEP: 75.690-000, Fone: 064-34549600

CERTIDÃO

Processo nº. 5091570-10.2025.8.09.0024

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos de jurisdição voluntária

Exequente: Sebastiao Antonio Do Nascimento - CPF/CNPJ: 124.903.501-53

Certifico que, procedi com a habilitação do(a) procurador(a) da parte ré conforme substabelecimento de evento nº 38..

Caldas Novas, data e hora da assinatura eletrônica.

ANA CAROLINA BISPO LOPES
Analista Judiciário
Matrícula 22001429

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos de jurisdição voluntária
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:52



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

12º CEJUSC REGIONAL VIRTUAL DO INTERIOR -
GOValor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimCALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

Processo: 5091570.10

Natureza:

Requerente(s): Sebastiao Antonio Do Nascimento

Requerido(s): Ana Leda Tomaz Batista Da Silva

Data: 08/05/2025

Horário: 17:00

TERMO DE AUDIÊNCIA**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Aos oito (08) dias do mês de Maio (05) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), nesta cidade e Comarca de Caldas Novas, Estado de Goiás, no Edifício do Fórum, na sala de audiência do 12º CEJUSC REGIONAL, audiência por videoconferência, se achava presente, **NILDAMADA DO CARMO PINHEIRO** Conciliadora. FEITO O PREGÃO, fizeram-se presentes o requerente Sr. Sebastiao Antônio Do Nascimento CPF 124.903.501-53 acompanhado por seu advogado Dr.João Vieira Neto OAB GO 21833 e a requerida representada pela advogada Dra. Eduarda Cristina Barros OAB/GO 65.032. Aberta a audiência, foi tentada uma conciliação entre as partes, não compuseram acordo. Fica dispensada assinatura das partes devido a realização da audiência ter se dado via videoconferência pelo aplicativo *Zoom* conforme Decreto nº 970/2020 e Portaria nº 01/2020. Nada mais havendo, encerrou-se o presente termo, que lido e achado conforme, vai assinado. Eu, Nildamara do Carmo Pinheiro Conciliadora do 12º CEJUSC REGIONAL, que o digitei.



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
12º CEJUSC REGIONAL VIRTUAL DO INTERIOR -
GO



zoom Workplace

The screenshot shows a Zoom video conference interface. At the top right, there is a participant list titled "Participants (3)" with three entries: "1R 12º Regional Cejusc's (Host, me)", "EB Eduarda Barros", and "JV João vieira netto". Below the participant list, there is a message from "Eduarda Barros to Everyone" at 17:07 on 08/05/2025, which says "Who can see your messages? To: Everyone". The message input field says "Type message here...". The main video area shows three participants: João Vieira Netto (left), Eduarda Barros (center), and Nildamara do Carmo Pinheiro (bottom). The video area has a green border around the central participant. The bottom of the screen shows a taskbar with various icons and the system tray.

Participants (3)

1R 12º Regional Cejusc's (Host, me)
EB Eduarda Barros
JV João vieira netto

Invite Mute all

Sala Pessoal do '12º Regional Cejusc's ...

Eduarda Barros to Everyone 17:07
Who can see your messages?

To: Everyone

Type message here...

17:07 08/05/2025

NILDAMARA DO CARMO PINHEIRO
CONCILIADORA

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53



**AO JUÍZO DE DIREITO DESTA SERVENTIA, COMARCA DE
CALDAS NOVAS, GO.**

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALTAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

ROGÉRIO WILSON LELIS CAIXETA, brasileiro, solteiro, funcionário público, portador da Cédula de Identidade nº 1.024.320 SSP/DF, devidamente inscrito no CFP sob o nº. 488.321.381-15, residente e domiciliado na Rua 08, Chácara 207, Casa 21, Vicente Pires, DF, CEP. 72.006-870, e também na Rod. GO – 213, Km 2,5 – Residencial Village Thermas das Caldas - Etapa Jacarandás, casa 29, Caldas Novas, GO, CEP 75.690-000, por seu advogado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, COMO TERCEIRO INTERESSADO, nos autos do processo em epígrafe, apresentar procuração e requerer a habilitação do advogado que a essa subscreve.

Nestes Termos.

Pede e espera deferimento.

Brasília, DF, 28 de maio de 2025.

FREDERICO RAPOSO DE MELO
OAB/DF – 19.944

Telefones: (61) 99556-1576 - E-mail: frmelo@hotmail.com

- PROCURAÇÃO -

OUTORGANTE: **ROGÉRIO WILSON LELIS CAIXETA**, brasileiro, solteiro, funcionário público, portador da Cédula de Identidade nº 1.024.320 SSP/DF, devidamente inscrito no CFP sob o nº. 488.321.381-15, residente e domiciliado na Rua 08, Chácara 207, Casa 21, Vicente Pires, DF, CEP. 72.006-870, e também na Rod. GO - 213, Km 2,5 – Residencial Village Thermas das Caldas - Etapa Jacarandás, casa 29, Caldas Novas, GO, CEP 75.690-000.

OUTORGADO: **Frederico Raposo de Melo**, inscrito na OAB/DF 19.944, com escritório profissional na Rua 10, Condomínio 178, Lote 37, Vicente Pires, Brasília, DF.

PODERES: Para agir em conjunto ou separadamente com a cláusula ***ad judicia et extra***, para o foro em geral, em qualquer Juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defender nas contrárias, interpor todos os recursos e acompanhá-los, assinar compromissos e termos de responsabilidade, transigir, fazer acordos, reconhecer direitos, desistir, receber e dar quitação, podendo para isso apresentar, verificar, e aceitar documentos, prestar as declarações que se fizerem necessárias, louvar-se de peritos, e praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato podendo inclusive substabelecer com ou sem reserva de iguais poderes, em especial para os autos em que faz parte deles (polo ativo ou passivo) o Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas – CNPJ: n. 03.699.672/0001-25.

Brasília, DF, 15 de abril de 2025.

OUTORGANTE

Telefones: (61) 99556-1576 - E-mail: frmelo@hotmail.com

REPUblica FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2 e 1 NOME E SOBRENOME: ROGERIO WILSON LELIS CAIXETA 1º HABILITAÇÃO: 30/01/1990

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO: 23/12/1971, BRASILIA, DF

4a DATA EMISSÃO: 05/12/2024 4b VALIDADE: 04/12/2029 ACC D

4c DOC IDENTIDADE / ÓRGÃO EMISOR / UF: 1024320 SSP DF

4d CPF: 488.321.381-15 5 N° REGISTRO: 00065462442 9 CAT HAB: AB

NACIONALIDADE: BRASILEIRO(A)

FILIAÇÃO: WILSON GONCALVES CAIXETA
VERA REGINA LELIS CAIXETA

7 ASSINATURA DO PORTADOR:

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

2848975728

9	10	11	12
ACC			
A		04/12/2029	
A1			
B		04/12/2029	
B1			
C			
C1			
D			
D1			
BE			
CE			
C1E			
DE			
D1E			

12 OBSERVAÇÕES: A

LOCAL: BRASILIA, DF

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
91280861601
DF78106703

DISTRITO FEDERAL

2848975728

I<BRA000654624<427<<<<<<<<<
7112236M2912040BRA<<<<<<<<<8
ROGERIO<<WILSON<LELIS<CAIXETA<

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS • COMARCA DE CALDAS NOVAS

1º OFÍCIO DE NOTAS

TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

ODÁLIA FONTES CUNHA
TABELIÃ

DELZA RODRIGUES DA CUNHA RAMOS
TABELIÃ SUBSTITUTA

DANILLO RODRIGUES DA CUNHA
ESCREVENTE

TABELIONATO ORLANDO RODRIGUES DA CUNHA JÚNIOR

Rua Cel. João Batista, 109 - Centro - 75.690-000. Telefones: (064) 3453-1521 (064) 3453-2553 - cartorioimovel@brturbo.com

Livro 00543-N Folha 197/198 Capa 0030473
TRASLADO

Protocolo 0030689

Escrev.: 0001
Página : 001

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ. -
SERRA DAS CALDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA
LTDA**
A FAVOR DE:
ROGÉRIO WILSON LELIS CAIXETA
NA FORMA ABAIXO. -

S A I B A M todos quanto esta Pública Escritura de Compra e Venda virem, que, aos vinte dias do mês de julho do ano de dois mil e seis, **(20/07/2006)**, nesta cidade de Caldas Novas, termo e comarca de igual nome, Estado de Goiás, em Cartório perante mim, **Odalia Fontes Cunha**, Tabeliã, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora:- **SERRA DAS CALDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.605.789/0001-14, com sede na Rua Cel. Cirilo Lopes de Moraes, Qd.28, Edificio I, Loja 1, Bairro do Turista I, Caldas Novas-GO, neste ato legalmente representada por seu Sócio **WALDO PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, empresário, separado judicialmente, portador da Cédula de Identidade nº 3.756.683 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 030.102.361-15, residente e domiciliado na Alameda das Rosas, 1209, Setor Oeste, Goiânia-GO; e de outra parte como outorgado comprador:- **ROGÉRIO WILSON LELIS CAIXETA**, brasileiro, analista de sistemas, solteiro, maior e capaz, portador da Cédula de Identidade nº 1.024.320 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob nº 488.321.381-15, residente e domiciliado na QSD 53, Lt.14, Taguatinga Sul, Brasília-DF; as pessoas conhecidas entre si e reconhecidas como as próprias por mim, Odalia Fontes Cunha, Tabeliã, à vista dos documentos de identidade supracitados atentamente, constando que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e em estado perfeito, despido aparentemente de vícios que os comprometam na sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública. Pela outorgante vendedora pela forma acima referida, me foi dito que a justo título é senhora e possuidora do seguinte imóvel: Uma fração ideal de terreno de Nº 29, do Condomínio "**RESIDENCIAL JACARANDÁS**", que contém a área de 51.468.960,00m², do conjunto Habitacional denominado **RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, nesta cidade, medindo dita fração ideal de terreno: 15,00m de frente para a Área Verde; pelo lado direito, 15,00m confrontando com o lote nº 28; pelo fundo, 15,00m confrontando com o Acesso J-4; e, pelo lado esquerdo, 15,00m confrontando com o lote nº 30; perfazendo a área de 225,00m², sendo de 277,069m² de área comum do terreno; perfazendo a área total de 502,069m², e fração ideal de 502,069m² ou 1,727% do terreno; adquirido conforme incorporação devidamente registrada sob o nº **R3-22.109**, no Livro 2, Ficha 1, do Registro de Imóveis desta Comarca. E possuindo ela outorgante vendedora o dito imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, judiciais ou extra-judiciais, resolveu vendê-lo, como de fato vendido tem ao outorgado comprador pelo preço certo e exato de:- **RS26.810,35 (vinte e seis mil e oitocentos e dez Reais e trinta e cinco centavos de Reais)**, que ela outorgante vendedora através de seu





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS • COMARCA DE CALDAS NOVAS

1º OFÍCIO DE NOTAS

TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

ODÁLIA FONTES CUNHA DELZA RODRIGUES DA CUNHA RAMOS DANILLO RODRIGUES DA CUNHA
TABELIÃ TABELIÃ SUBSTITUTA ESCREVENTE

TABELIONATO ORLANDO RODRIGUES DA CUNHA JÚNIOR

Rua Cel. João Batista, 109 - Centro - 75.690-000. Telefone: (064) 3453-1521 (064) 3453-2553 - cartorioimoveis@brturbo.com

Livro 00543-N	Folha 197/198	Capa 0030473	Protocolo 0030689	Escrev.: 0001
TRASLADO			Página..	002

representante legal declara e confessa já haver recebido do outorgado comprador em moeda-corrente do País, pelo que lhe da plena e geral quitação, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores a fazer esta venda boa, firme e valiosa, e a defendê-la se chamada à autoria, respondendo pela evicção legal; podendo o outorgado comprador desde já empossar-se do referido imóvel, pois a ele transfere neste ato e pela Cláusula *CONSTITUTI*, todos os seus direitos, domínio, ação, posse e servidões que exercia sobre o mesmo. Pelo outorgado comprador me foi dito aceitar a presente escritura, em seus expressos termos, declarado ratificados todos os dizeres impressos. As Certidões exigidas pela Lei 7.433 de 18/12/1.985 me foram apresentadas e ficam arquivadas Nestas Notas; e, o I.S.T.I. será pago, conforme determina o artigo 530 do Código Civil brasileiro e "Acordão" do S.T.J. de 21/10/92, recurso nº 12.546-0, publicado no D.J.U. seção I em 30/11/92 página 22.559, cujo comprovante de pagamento será anexado ao traslado desta quando levado a registro. Foi declarado pela alienante que está dispensada da apresentação da certidão conjunta da Fazenda Nacional e da Receita Federal do Brasil, tendo em vista que o imóvel objeto desta transação está contabilmente lançado no ativo circulante e não consta e nem constou do ativo permanente da empresa, conforme preconiza o artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 22 de novembro de 2005. Assim convencionados, me pediram que lhes lavrassem esta escritura, a qual, feita, lhes sendo lida, aceitam, outorgam e assinam. Dispensadas as testemunhas nos termos da Lei 6.952 de 06/11/1981 publicada no D.O.U. de 10/11/1981. Foi emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária (DOI). (aa.) SERRA DAS CALDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, WALDO PALMERSTON XAVIER, Sócio da Outorgante. ROGÉRIO WILSON LELIS CAIXETA, Outorgado. Eu, **Odalia Fontes Cunha**, Tabeliã, que a fiz digitar, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso. Emolumentos: R\$347,00; Taxa Judiciária: R\$18,86. Em Testº _____ da Verdade. Caldas Novas-GO, 20 de julho de 2006. Odalia Fontes Cunha, Tabeliã. Nada Mais. Eu, **Odalia Fontes Cunha**, Tabeliã, que a trasladei, tudo conforme o próprio original, ao qual me reporto, dou fé, conferi, dato e assino.

Em Testº _____ da Verdade

Caldas Novas-GO, 20 de julho de 2006.

Odalia Fontes Cunha
Tabeliã

Odalia Fontes Cunha
Tabeliã do 1º
Ofício de Notas
Caldas Novas - Goiás

Última Página



AO JUÍZO DA 3^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE CALDAS NOVAS (GO).

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, Pessoa Jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, representado por sua Síndica eleita em Assembleia Geral Ordinária do dia 09/03/2024, Sra. ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com), e **ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA**, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com), ambos, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar **CONTESTAÇÃO** a ação movida em seu desfavor por SEBASTIAO ANTONIO DO NASCIMENTO, o que faz pelos fatos e direitos abaixo delineados;

DO MÉRITO

DA OFENSA A COISA JULGADA

O autor ataca a validade da Convenção Condominial e Regimento Interno do condomínio, contudo, tais instrumentos foram devidamente validados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, no acordão proferido nos autos de nº. 5037991-55.

Portanto, todo o pleito do autor está fundamentado nas normas condominiais, as quais já foram objeto de outra demanda, que teve o nobre advogado desta ação como autor naquela, onde foram suscitados os mesmos fatos e argumentos quanto a validade das normas condominiais.

Caberia neste ponto suscitar uma preliminar de mérito por ofensa à coisa julgada, no entanto, apenas parte dos fatos e pedidos do autor são iguais ao dos autos de nº. 5037991-55, de forma que ficam impedidos de serem apreciados estes pontos nesta ação, não importando o total julgamento sem resolução de mérito da demanda, motivo pelo qual passamos a rebater cada um dos pontos apresentados na “emaranhada” exordial e suas emendas.



DA LEGALIDADE DO ART. 16 DO REGIMENTO INTERNO

O artigo 16 do Regimento Interno foi apreciado na referida ação de nº. 5037991-55, não havendo qualquer ilegalidade na sua disposição, incluindo a parte final do texto. O Regimento Interno faz parte da Convenção e foi aprovado por 2/3 dos condôminos, respeitando o Art. 1.351 do Código Civil, portanto, sem ilegalidade.

DA LEGALIDADE DO §2º, DA CLAUSULA 14ª, DA CONVENÇÃO

A Cláusula 14ª, parágrafo 2º, da Convenção, que autoriza o síndico a utilizar recursos do Fundo de Reserva até o limite 40 (quarenta) salários mínimos, com autorização do Conselho Administrativo e Fiscal também passou pelo crivo do judiciário na ação supracitada, de forma que não há que se discutir novamente sua legalidade.

Outrora, é o mesmo texto das convenções anteriores do condomínio, há mais de 20 (vinte) anos, sem que houvesse qualquer objeção pelo Autor neste tempo. E, não existe nenhuma vedação legal nesta norma condominial, o Código Civil, em seu Art. 1334 com seus incisos deixa claro que a Convenção poderá dispor da forma de administração e da competência das assembleias.

Ademais, o texto da convenção dispõe que este limite de 40 salários mínimos é para despesas ORDINÁRIAS. Estas se tratam daquelas despesas urgentes e necessárias.

Quando usado para obras ou manutenções, são as dispostas no § 1º, do Art. 1.341, do Código Civil, não se tratando de despesas para obras voluptuárias ou úteis, as quais, sempre são submetidas à assembleia geral de condôminos.

DA VALIDADE DAS OBRAS DO EX-SINDICO (Parque, Bicicletário e Quadra de Areia)

O autor continua em sua narrativa alegando que o ex-síndico, Cláudio, construiu um parque infantil, um bicicletário e uma quadra de areia, sem aprovação da assembleia. O autor mentiu, pois, as obras foram referendadas pela assembleia (prova nos autos 5037991.55), e, estes assuntos também foram objetos nos autos de nº. 5037991.55, já julgado pelo TJGO, transitado em julgado, com acordão declarando regular as referidas obras.

DA REGULARIDADE DA REFORMA DA LANCHONETE

Na continuidade, o autor segue dizendo que a atual sindica, primeira requerida, autorizou uma reforma na lanchonete, no valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), a qual foi custeada pelo locatário para compensações no valor do aluguel.

Referida obra tratou-se de uma obra necessária para viabilizar a utilização do espaço destinado à lanchonete do condomínio e cumpriu todos os preceitos necessários para sua realização, de maneira que se amoldou ao disposto no § 1º, do Art. 1.341, do Código Civil.



Primeiro, houve a divulgação de um edital para todos os condôminos interessados na locação do espaço da lanchonete, já prevendo a necessidade de tal reforma. Após sua realização houve prestação de contas para todos os condôminos, por meio de comunicado, com todas os projetos, documentos fiscais e comprobatórios da obra, conforme se prova com os documentos em anexo. Houve também uma visita técnica com o engenheiro responsável da obra no dia 19/09/2024 às 09h, com a participação de vários condôminos. Esta visita foi informada antecipadamente para todos através de circular, tendo o autor recebido com a devida antecedência.

Por fim, em 08 de março de 2025 houve prestação de contas do período de março de 2024 a outubro de 2025, com aprovação total das contas, sem ressalvas. Este período compreende justamente o período em que houve a reforma do espaço destinado à lanchonete, de forma que não existe nenhuma irregularidade na reforma, tampouco no contrato de locação.

DO PROCESSO N°: 5777828-39.2023.8.09.0025

O autor menciona o processo nº 5777828-39.2023.8.09.0025 para justificar sua argumentação, informando que naqueles autos também foi pedido o afastamento da síndica. No referido processo houve acordo com o seu devido cumprimento já realizado, não havendo qualquer razão de se levar em consideração para julgamento destes o objeto daquele feito.

DA REFORMA DA PORTARIA

O autor alega que a síndica está tentando emplacar a reforma da portaria. A síndica levou para assembleia a proposta da reforma da portaria, o que foi aprovado pela assembleia, porém, *não executada ainda*. Não há qualquer irregularidade na deliberação da assembleia, realizada em 21 de setembro de 2024, conforme se dessume da própria ata juntada pelo autor na inicial (movimentação 01, arquivo 15), haja vista que a reforma é necessária, considerando que a estrutura do telhado da portaria é muito antiga.

Os próprios condôminos registraram em assembleia a necessidade da reforma da portaria. Vejamos o trecho da ata da assembleia:

“...Sr João(BO 103)expõe a necessidade da construção de uma nova portaria, nem que haja um custo maior, uma vez que trata de segurança e cartão de visita do condomínio, sendo que a existente está totalmente ultrapassada e fora dos parâmetros atual de segurança.”

Dessa forma, a assembleia deliberou reconhecendo a necessidade da obra, o que se amoldou ao disposto no § 1º, do Art. 1.341, do Código Civil.

DA APRECIAÇÃO E DELIBERAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO E REGISTRO DA CONVENÇÃO – RETIFICAÇÃO E DELIBERAÇÃO SOBRE O TOTAL DE UNIDADES DE 549 PARA 557.

MM., Juiz, infelizmente o autor faz Vossa Excelência perder tempo analisando devaneios como os destes tópicos, alegados na inicial.

Conforme consta na ata da assembleia, realizada em 21 de setembro de 2024, juntada pelo próprio autor, o que se discutiu foi simplesmente qual seria a solução para registrar a Convenção do Condomínio, considerando que existe uma divergência entre o número total de lotes na convenção com relação ao número total de lotes no registro de incorporação.

A divergência foi suscitada pelo Cartório de Registro de Imóveis, conforme se prova com a nota de exigência anexa, onde faz referência aos 08 lotes a mais, no local onde foi edificada uma rua pela construtora e incorporadora do condomínio.

Na assembleia foi proposto corrigir o erro material na convenção ou efetuar as retificações necessárias no registro cartorário do memorial de incorporação do condomínio, no entanto, o assunto ficou para ser resolvido futuramente, após análise dos condôminos que se dispuserem a participar de reuniões.

O autor questiona na sequência a reunião realizada para se discutir este assunto, alegando falta de regular convocação, todavia, o próprio autor esteve presente porque tomou a devida ciência da reunião convocada pelo grupo de WhatsApp dos condôminos. O assunto permanece pendente de resolução.

Tais alegações do autor não servem para fundamentar nenhum dos seus pedidos, simplesmente parecem um mero esperneio de quem é contra tudo.

"DO ADVOGADO"

O autor na inicial lança um tópico denominado de “1.2 – Advogado”, e dentro dele aponta que na assembleia do dia 21 de setembro de 2024 houve a retirada unilateral de itens da pauta da assembleia, os de números 6, 7 e 8, sem a participação dos condôminos, daí transcreve os itens da pauta.

“6. Apreciação e Deliberação para CRIAÇÃO DO CARGO DE SUBSÍNDICO; 7. Apreciação e Deliberação para ALTERAÇÃO DA FORMA DO CONSELHO PARA OS MOLDES DO ARTIGO 23 DA LEI 4.591/64; 8. Apreciação e Deliberação para PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE TEMPORADA (Precedente do STJ);”

Veja que na ata assim ficou descrito:

“6. Apreciação e Deliberação para CRIAÇÃO DO CARGO DE SUBSÍNDICO; Dr Tiago expõe que em razão da convenção vetar o cargo de subsíndico, para tal deliberação será necessário o quórum exigido de 2/3, o que a presente AGE não possui. O Presidente passa então para o item 7. Apreciação e Deliberação para ALTERAÇÃO DA FORMA DO CONSELHO PARA OS MOLDES DO ART. 23, DA LEI 4.591/64; Dr Tiago expõe que em razão da convenção dispor sobre o tema, para tal deliberação será necessário o quórum exigido de 2/3, o que a presente AGE não possui. O Presidente passa então para o item 8. Apreciação e Deliberação para PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO DE TEMPORADA (Precedente do STJ); Dr Tiago expõe que em razão da convenção dispor sobre o tema, para tal deliberação será necessário o quórum exigido de 2/3, o que a presente AGE não possui. O Presidente passa então para o item 7”.

Reafirmamos, referidos itens implicam em alteração da convenção, pois tratam da estrutura de administração do condomínio, disposto na convenção (Código Civil, Art. 1.334, II) de forma que sua alteração depende do quórum previsto no Art. 1.351 do Código Civil, que é de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, o que não havia naquela assembleia, conforme se prova com a lista de presença da referida assembleia.

Mas, conforme se denota claramente na ata, este advogado apenas emitiu parecer, a decisão de não deliberar os itens da pauta foi da própria assembleia, não havendo nenhum protesto no momento, nem mesmo do autor que estava presente.

Ainda sobre esse tópico, o autor alega existir abaixo assinado para retirar o advogado, no entanto, conforme se prova com a declaração anexa, algumas pessoas assinaram sem sequer saber do que se tratava o assunto. De outro lado, a atual administração colheu mais de 100 (cem) assinaturas pela manutenção deste advogado.

DEMANDA DOS CONDÔMINOS NÃO ATENDIDAS

O Autor neste tópico faz narrativas e narrativas, sem qualquer nexo com os seus pedidos e sem uma prova sequer.

Ao dizer sobre o voto virtual, este já foi utilizado no condomínio na assembleia virtual realizada no dia 15/04/2023, conforme ata anexada pelo próprio autor.

Ainda cabe expor que o voto virtual autorizado pelo Art. 1.354-A do Código Civil é uma FACULDADE (opção) do condomínio e não uma obrigação, assim vejamos o texto da Lei:

"Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

I - Tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio".

DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O autor alega ser obrigatório um Conselho Consultivo na forma do Art. 23, da Lei 4.591/64. Ocorre que o Condomínio já possui esse Conselho com funções consultiva, sendo eleito um representante de cada etapa para garantir a ampla representatividade dos milhares de condôminos que residem nas 543 unidades.

Além do Conselho Consultivo (administrativo) o Condomínio também possui um Conselho Fiscal formado por 03 (três) condôminos os quais tem, além das funções de fiscalizar, funções consultivas, conforme se verifica na Cláusula 33ª da Convenção Condominial, de forma que fica atendido o disposto no parágrafo único, do Art. 23 da Lei 4.591/64.

Não existe vedação legal a criação de mais DE um Conselho, como é o caso do Condomínio. Pelo contrário, o ato está em acordo com o Código Civil, Art. 1.334, II. Ademais, a totalidade da Convenção do Condomínio já foi objeto de discussão judicial nos autos de nº. 5037991.55, validada pelo TJGO, não havendo que se falar em mudança do formato existente de conselho no condomínio.

DA VALIDADE DA ASSEMBLEIA DO DIA 21/09/2024

O autor pede a declaração de nulidade da assembleia realizada em 21 de setembro de 2024, porém, não consegue comprovar nenhum vício capaz de ensejar a nulidade de tal ato.

DA PRESIDÊNCIA – SENHOR FABRICIO DUARTE DE SOUSA

Meritíssimo, O senhor Fabricio Duarte de Sousa é Presidente do SINDJUSTIÇA, instituição proprietária de 13 (treze) unidades na Etapa Azaleias do Condomínio, inclusive da Casa 101, alegada pelo Autor.

O Senhor Fabricio já foi eleito várias vezes para presidir assembleias, mas, como se vê nas próprias atas juntadas pelo autor, sempre escolhido pelos próprios condôminos, aclamado por unanimidade, inclusive pelo próprio autor em assembleia, ou seja, eleito de forma legítima e regular.

O Senhor Fabricio é pessoa extremamente idônea, servidor do Poder Judiciário há décadas, representante legal de uma instituição seríssima, o Sindicato dos Servidores do Poder Judiciário do Estado de Goiás, tendo sua ótima reputação publicamente conhecida por toda sociedade. Não há contra sua pessoa qualquer ato que o desabone. O autor não fez qualquer prova de que o Senhor Fabricio tenha manipulado resultados, alterados fatos ou induzido a assembleia a erro.

Dessa forma, há verdadeira motivação pessoal do autor neste pedido, para impedir que o Sr. Fabricio não seja presidente de assembleia no condomínio, quando compete aos condôminos este direito de escolha, não podendo prosperar tal absurdo pedido.

Ademais o Sr. Fabricio sequer é parte nos autos, não podendo ser julgado sem que lhe seja garantido o direito de ampla defesa e contraditório.

LOCAÇÃO POR TEMPORADA – CONSTITUCIONALIDADE

A locação por temporada não tem vedação na convenção sendo prevista na cláusula 5^a c/c Art. 35º do Regimento Interno.

A clausula 5^a diz claramente que há o direito de residência temporária, ou seja, exatamente o que é uma locação de temporada, uma residência temporária. Se convence disso mais ainda quando o Art. 35º do Regimento Interno vem dizer que:

Art. 35º. - Para acessar e usufruir da área de lazer o **locatário de temporada**, visitante ou convidado do condomínio deverá, obrigatoriamente, recolher o valor de R\$ 10,00 (dez reais), por dia, por pessoa, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.

Dessa forma, somente com alteração das normas condominiais em assembleia se poderá proibir a modalidade de locação por temporada.



DO ESTELIONATO SOFRIDO PELO CONDOMÍNIO

O autor no movimento 07 aditou a inicial para narrar sobre os fatos relativos ao estelionato que vitimou o condomínio no valor total de R\$ 172.327,32 (cento e setenta e dois mil, trezentos e vinte e sete reais e trinta e dois centavos), os quais foram subtraídos por meio de várias transferências via PIX.

O estelionato **foi praticado pela ex-funcionária Lorena Ferreira da Silva** inscrita no CPF de nº. 034.174.281-30 com a participação de Mateus da Silva de Sousa – CPF nº. 707.481.001.05; Danilo da Silva de Sousa – CPF nº. 050.438.661-10; Daniele da Silva de Sousa – CPF nº. 050.332.821-90; Rafael Silva Costa – CPF nº. 709.040.751-92; Antônio; Lucas da Silva de Sousa – CPF nº. 707.447.641-22; e Esther Berto da Silva – CPF nº. 162.449.917-10.

A síndica Ana Leda, a ex-conselheira Cleusa e o conselheiro Vilmar afirmam categoricamente que não repassaram as senhas de pagamento para nenhum funcionário e não as deixaram anotadas, inclusive as senhas foram trocadas por diversas vezes durante os dias que o estelionato ocorreu.

Os extratos bancários eram e são conferidos diariamente e não se observou as retiradas de valores porque o aplicativo, os extratos e comprovantes estavam sendo fraudados o que impedia de ser perceber a movimentação. Somado a tudo isso, foram dias de muito trabalho operacional no condomínio por conta do grande fluxo de pessoas e problemas estruturais.

A conta bancária foi bloqueada por diversas vezes, tendo a síndica Ana Leda, a ex-conselheira Cleusa e o conselheiro Vilmar se diligenciado todas as vezes na Caixa Econômica Federal para saber os motivos, mas, apenas lhes era informado que “estava tudo normal” e que isso (bloqueio) estava ocorrendo com várias contas. Mas pelo que se verificou posteriormente, o sistema de segurança do banco bloqueava a conta por movimentação atípica, o que não era relatado pelo banco para a síndica e conselheiros por nenhuma forma de comunicação.

No mesmo dia que se descobriu a fraude a **síndica** tomou medidas para apuração criminal e cível dos envolvidos. Os fatos estão sendo investigados no Procedimento Policial VPI - Nº 2510220315 sob a condução do Delegado de Polícia Dr. Tiago Fraga Ferrão, do Grupo Especial de Investigações Criminais - GEIC da 19ª DRP de Caldas Novas.

No judiciário já temos processo criminal conduzido pelo Ministério Público, autuado sob o nº. 5125874-35 e para responsabilização cível dos investigados, o qual tramita sob o nº. 5030475-81.2025.8.09.0087, no juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas.

Dessa forma, não há razão nenhuma de penalizar a sindica com afastamento por fatos praticados por terceiros, totalmente desvinculado de sua pessoa, sem participação ativa ou omissiva desta, pelo contrário, a sindica foi tão vítima quanto o condomínio.

DA CONDIÇÃO DE CONDÔMINA DA SÍNDICA

O autor alega que a sindica não é condômina, mas, para provar o contrário juntamos aos autos cópia de Instrumento de Cessão de Direitos e da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel da requerida, se amoldando ao disposto no §2º, do Art. 1.334 do Código Civil, provando que a requerida é condômina há mais de uma década.

DAS FOSSAS

O autor alega que a sindica está edificando fossas no condomínio. Realmente, já se edificou 01 (uma) numa área de propriedade do condomínio, sem prejuízo de utilização da área comum e sem invadir áreas privativas.

A edificação da fossa era urgente, pois, houve o transbordamento das outras existentes, que não absorvem mais os resíduos lançados nelas, inclusive pela casa do autor. O serviço de esvaziamento (limpa fossa) se tornou inviável porque passou a ser necessário diariamente, gerando despesa excessiva para o condomínio e tornando insalubre o ambiente, com risco de danos ambientais, de forma que se tratou de obra necessária e urgente a construção de novas fossas, o que se amoldou ao disposto no § 1º, do Art. 1.341, do Código Civil.

DO PORTAL DA TRANSPARÊNCIA

O autor alega que não tem acesso as atas das reuniões, mas, na petição juntada por ele na movimentação 29, arquivo 02, ele reconhece que há um site no condomínio onde todos os documentos ficam disponíveis.

DO PRAZO DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA DO DIA 08/03/2025

O autor alega que deve ser anulada a assembleia do dia 08/03/2025 porque não teria sido cumprido o prazo de antecedência de 15 (quinze) dias úteis de convocação, tendo ocorrido apenas 14 (quatorze) dias úteis e 21 (vinte e um) contínuos.

Primeiro, não há legitimidade ao autor arguir tal fato, pois, compareceu à referida assembleia, suprindo qualquer falha na convocação.

Segundo, na própria ata da assembleia juntada pelo autor está esclarecido que o prazo foi cumprido, tendo em vista que o carnaval não é feriado nacional, sendo referendado pelos próprios condôminos a validade da convocação.

O Autor também suscita que não havia prazo de inscrição para candidatura no edital da referida assembleia, mas, no verso do edital, juntado pelo próprio autor, consta o prazo de inscrição, nas regras de participação e registro de candidatura.

DA CAIXA D'ÁGUA

O autor alega que a síndica vendeu uma caixa d'água por R\$ 4.600,00 quando valia R\$ 50.000,00. Age de má-fé com este juízo o autor. Primeiro que uma caixa d'água daquele modelo não vale R\$ 50.000,00. Segundo, a caixa d'água estava em estado de sucata, inutilizada, e sua venda foi autorizada em assembleia e pelos conselheiros, deixando de gerar despesas passando a gerar receita para o condomínio.

DA SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Excelência, o condomínio está com todos seus impostos pagos, sem dívidas, com mais de R\$ 60.000,00 de fundo de reserva, bem administrado, o que pode ser provado por testemunhas e vistoria *in loco*.

DA FALTA DE PROVAS

O autor não fez prova nenhuma das suas alegações, pelo contrário, os documentos juntados por ele próprio contrapõe seus argumentos. Não há demonstração de má-gestão, de má-fé, de dolo ou de ato lesivo ao condomínio praticado pela sindica.

O que deveria ser feito pelo autor ao invés de movimentar indevidamente a máquina do judiciária é reunir ¼ dos condôminos e convocar uma assembleia para destituir a síndica, caso seja a vontade da maioria, o que não é o caso, pois, a sindica foi eleita com maioria de votos, teve recentemente suas contas aprovadas por maioria dos votos, o que demonstra que tem legitimidade conferida pela maioria condoninal para seguir no cargo.

REQUERIMENTOS

Diante do exposto acima requer:

- a) Que haja a TOTAL IMPROCEDÊNCIA dos pedidos da inicial, de acordo com os fatos e fundamentos expostos na presente contestação e na instrução processual que desde já se requer, rejeitando a inicial;
- b) Requer, ainda, a produção de todos os meios de provas em direito admitidas, especialmente pelo depoimento pessoal do autor, oitiva de testemunhas, perícia, juntada de documentos, expedição de ofícios, pareceres técnicos e demais provas pertinentes;
- c) Requer seja o autor condenado ao pagamento das Custas Processuais e Honorários Advocatícios;
- d) Requer que sejam o autor condenado ao pagamento das penas por litigância de má-fé, haja vista as falsas declarações afirmadas a este juízo.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Caldas Novas/GO, Data da Assinatura Digital.

Assinado Digitalmente
TIAGO ANDRADE MOREIRA
OAB/GO 31.958



COMUNICADO

PRESTAÇÃO DE CONTAS INICIAL SOBRE LOCAÇÃO E REFORMA DO ESPAÇO DA LANCHONETE.

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, vem **divulgar** a cópia de todas as notas fiscais de materiais e prestação de serviços da reforma do espaço da lanchonete.

Também estamos divulgando a cópia do Contrato de Serviço, Projeto (Plantas), ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e Memorial Descritivo da Execução da Obra, todos emitidos pela empresa responsável da obra, 45.112.341 - ROBSON RAMOS PAIVA (EVOLUTION ENGENHARIA), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 45.112.341/0001-97.

Para que não pare de dúvidas faremos uma visita técnica acompanhados do engenheiro responsável pela obra no dia **19/09/2024, às 09h**, no local da reforma, onde todos os condôminos estão convidados a acompanhar tirando suas dúvidas com o engenheiro e fazendo as verificações que entender necessárias.

Aproveitamos para esclarecer que jamais nos recusamos a prestar contas, pelo contrário, estamos conferindo transparência de todos os fatos que envolvam o condomínio, mesmo antes da assembleia ordinária, e, especificamente sobre a lanchonete foi necessária uma verificação de todas as notas apresentadas para constatação dos seus valores fiscais.

Após essa visita técnica estaremos fazendo a verificação se os gastos condizem com o preço de mercado para só então efetivarmos o encontro de contas e termo de compensação. O fato é que o condomínio terá assegurado que somente pagará (compensará) por aquilo que de fato foi desembolsado.

Acreditamos na boa-fé dos envolvidos, mas, fica aberto para todos os condôminos fazer sua verificação quanto a extensão da obra e o seu custo, e, por certo, qualquer sobrepreço será contestado junto ao locatário.

Sobre o teto de 40 (quarenta) salários mínimos nosso jurídico apresentará parecer sobre tal, mas, adiantamos que a reforma tinha previsão nos dois editais que foram aprovados pelos conselheiros e devidamente publicados para todos. Não era possível prever a extensão da reforma, bem como, seu custo. Além disso a obra é de natureza necessária e seu custo será compensado no aluguel e diluído em vários anos, portanto, terá um custo menor que 40 (quarenta) salários mínimos anuais.

Caldas Novas, Goiás, 16 de Setembro de 2024.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS





RELAÇÃO DE NOTAS REFERENTE AO GASTO DE MATERIAL				
EMPRESA	CNPJ Nº.	NF. Nº	DATA DA EMISSÃO	VALOR
B e C Distribuidora de Materiais Eletricos e Hidraulico	40.014.725/0001-53	919	03/05/2024	R\$ 4.911,98
Martins Mat. p/ Const. E Acabamentos Ltda	22.138.426/0001-49	3.193	11/05/2024	R\$ 6.221,05
Marmoraria Só Pedras Ltda-Me	27.080.260/0001-70	596	13/05/2024	R\$ 3.650,00
Marmoraria Só Pedras Ltda-Me	27.080.260/0001-70	599	15/05/2024	R\$ 850,00
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.029	13/05/2024	R\$ 73,50
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.030	13/05/2024	R\$ 1.540,00
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.031	13/05/2024	R\$ 1.316,82
Gessomat Distribuidora Artefatos de Gesso e Mat. p/ Const.	00.058.199/0001-09	14.032	13/05/2024	R\$ 95,04
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	418.415	13/05/2024	R\$ 17,00
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	418.413	13/05/2024	R\$ 891,46
Reveste Acabamentos	38.389.781/0001-20	508	14/05/2024	R\$ 5.068,40
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	21.821	15/05/2024	R\$ 5.300,00
Martins Mat. p/ Const. E Acabamentos Ltda	22.138.426/0001-49	3.198	16/05/2024	R\$ 1.605,00
Wagner Simplicio do Nascimento	48.632.281/0001-21	23.371.554	16/05/2024	R\$ 20.800,00
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	419.601	23/05/2024	R\$ 280,64
Irmãos Soares S/A	01.559.046/00016-94	419.602	23/05/2024	R\$ 513,89
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.120	23/05/2024	R\$ 2.161,50
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.137	24/05/2024	R\$ 178,50
Eletria Roni Ltda	03.506.365/0001-80	40.416	27/05/2024	R\$ 185,00
Martins Mat. p/ Const. E Acabamentos Ltda	22.138.426/0001-49	3.209	27/05/2024	R\$ 456,00
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.157	27/05/2024	R\$ 84,00
Unitintas Comercio de Tintas Ltda	02.107.803/0020-38	22.337	06/06/2024	R\$ 649,00
				TOTAL R\$ 56.848,78

RELAÇÃO DE NOTAS REFERENTE AO GASTO COM MÃO-DE-OBRA				
EMPRESA	CNPJ Nº.	NF. Nº	DATA DA EMISSÃO	VALOR
Robson Ramos Paiva	45.112.341/0001-97	11/2024	03/05/2024	R\$ 28.000,00
Gisele Pereira de Souza	280.017.468-44	01/2024	10/05/2024	R\$ 3.500,00
Bruno Fernandes Marinho	30.386.115/0001-27	13/2024	13/05/2024	R\$ 770,00
Flávio Barreira Tavares	647.121.331-04	05/2024	14/05/2024	R\$ 790,00
Vilmar Anelino da Silva	196.837.821-91	01/2024	16/05/2024	R\$ 177,36
Renato Aparecido Alves Xavier Cruz	51.154.030/0001-93	31/2024	16/05/2024	R\$ 3.700,00
Edson Carlos Minduri	843.019.531-91	09/2024	21/05/2024	R\$ 1.578,00
				TOTAL R\$ 38.515,36

Total Geral dos gastos, material e mão-de-obra

R\$ 95.364,14

MEMORIAL DISCRITIVO

2024

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

EVOLUTION ENGENHARIA

64 99671 6737

ENGENHEIRO ROBSON PAIVA

CREA: 1022387251D-GO

18/4/2024

MEMORIAL DESCRIPTIVO LANCHONETE/BAR

Aos cuidados de Sr Marcos

Endereço: Condomínio Village Bar

Prezado

Robson Paiva, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 45112341000100, com endereço eletrônico eng.robsonpaiva@gmail.com e sede no Condomínio Village etapa Gardênia, com alegria encaminha a presente proposta de finalização reforma para análise dos serviços a serem executados, a fim de auxiliar da melhor maneira e atender as suas necessidades, segundo os termos e condições a seguir descritos:

1. Memorial descritivo

EXECUÇÃO DE REFORMA LANCHONETE/BAR.

- Remoção e demolição de pisos e revestimentos de toda a cozinha e deposito.
- Remoção e substituição da porta de acesso a cozinha.
- Remoção e vedação com alvenaria janela da cozinha.
- Substituição da pia e bancadas da cozinha (bancada e pia de inox) .
- Substituição da pia e bancadas área de atendimento ao cliente.(pia e bancada em granito).
- Ampliação do balcão de atendimento.
- Elevação do nível do teto da cozinha em 40cm.
- Substituição do forro de gesso da cozinha, (maninho gesso).
- Instalação de pisos e revestimentos em toda cozinha e piso do deposito.
- Instalação de pisos e revestimentos área de atendimento ao cliente.
- Substituição das instalações de esgoto (com remanejamento das caixas de gordura da parte interna).
- Instalações de registro geral de água.
- Abertura de porta de acesso da cozinha para o deposito.
- Mureta com 16m x 0,6cm com pedra de granito.
- Revisão do telhado com substituição das telhas quebradas.
- Substituição da tubulação de gás com central.(Edson gás)
- Instalação de coifa, mesa e ralos de inox. (Refrinox)
- Instalação balcão caixa com frente de vidro.(Renato aparecido)
- Instalação armario de pia e nicho decorativo. (Renato aparecido)
- Instalação de passa pratos. (Marmoraria SOS)
- Instalação de janelas blindex.(Bruno vidros)

Instalações eletricas.

- Substituição do quadro de distribuição pois o mesmo não suporta todos os circuitos e Identificar todos circuitos.
- Substituição da fiação.
- Instalação de dispositivos de segurança acresentando DR, e barramentos de Fase, Neutro e Aterramento.
- Dimencionamento e substituição das tomadas industriais de acordo com a potencia exigida.
- Aterrramento do tipo TNS inclusive aterrarr as estruturas para equopotencializar garantido assim maior segurança.
- Trocar de todas as tomadas por tomadas duplas.
- Melhorar a estetica dos condutores embutir na alvenaria.
- Dimensionamento, condutores bem como os dispositivos de segurança.
- Instalações das luminarias cozinha, deposito e salão de atendimento.
- **Pintura.**
- Lavagem e pintura do teto de cobertura e estruturas metalicas.
- Emassamento e pintura do teto da cozinha e deposito.
- Pintura das paredes de tijolos maciços na área de atendimento. (parte interna)
- Pintura de portas e janelas.
- Pintura do deposito e muretas com textura.
- Pinturas do piso do salão e área de atendimento com tinta epoxi.
- Pintura cimento queimado balcão de atendimeto.

Relacionamento

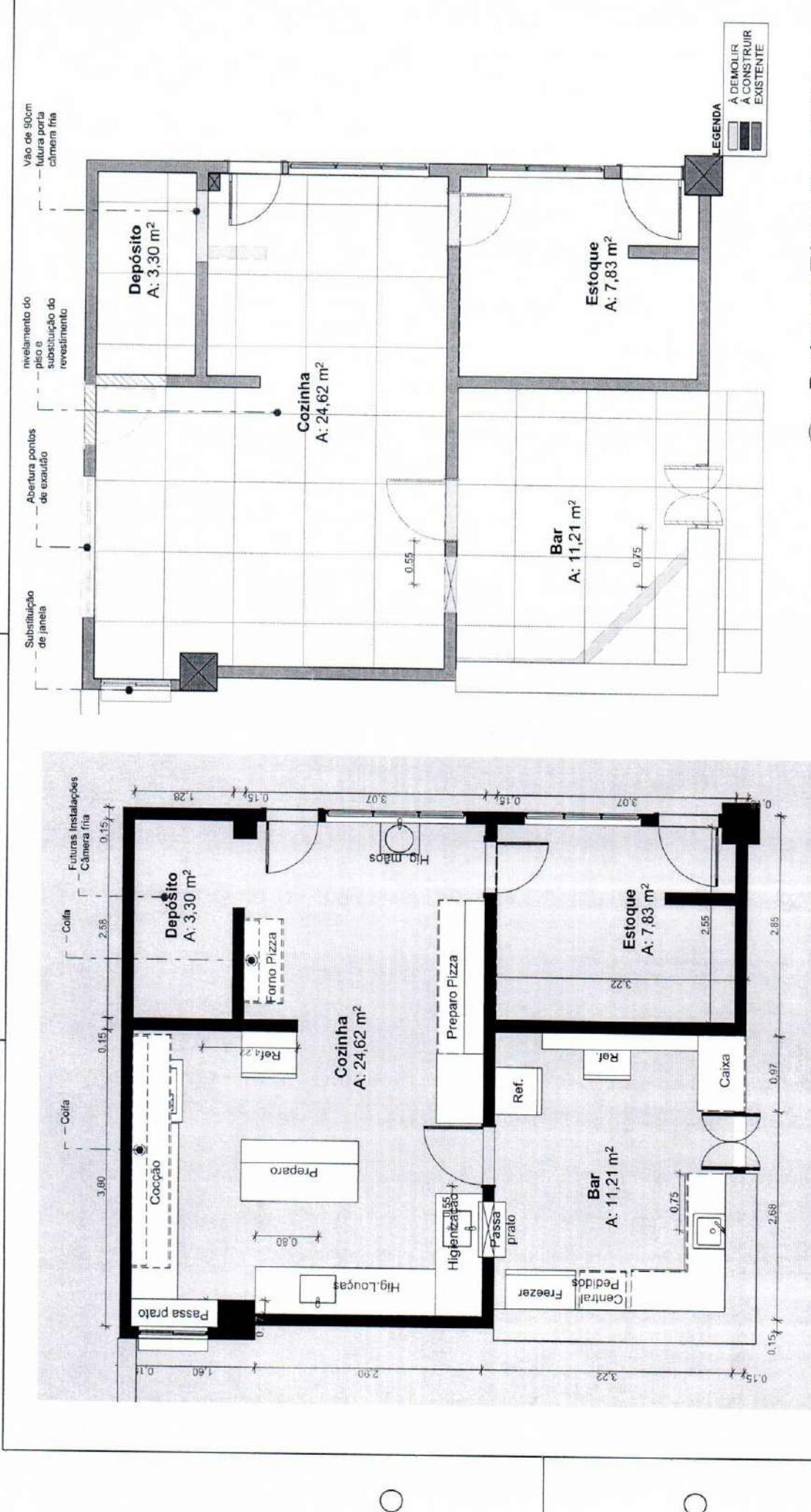
O objetivo é estabelecer uma relação de absoluta confiança, resultante da qualidade e eficiência com a qual você precisa ser atendido. Será uma satisfação atendê-lo. Robson Paiva e sua equipe permanece a sua disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que por ventura se façam necessários. Cordialmente, Robson Paiva .

Documento assinado digitalmente
 ROBSON RAMOS PAIVA
 Data: 16/06/2024 17:40:15-0300
 Verifique em <https://validar.ti.gov.br>

Valor: R\$ 1.800,00
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

01



Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

03

DATA: 17/05/2024
 ESCALA: 1:100, 1:50
 CONTEÚDO: PE | Projeto Executivo
 ARQUIVO DIGITAL: LANCHONETE VILLAGE.pln
 FOLHA: 4

Lanchonete Village

Elevação
Escala: 1:50

02

PROJETO

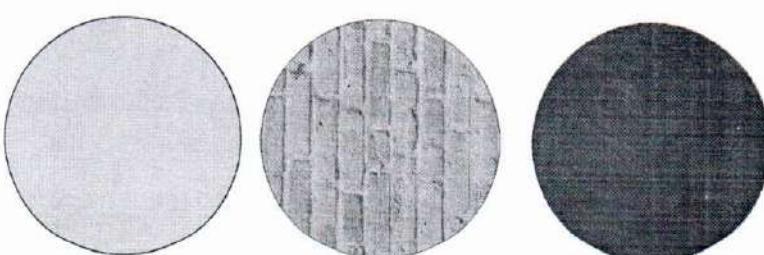
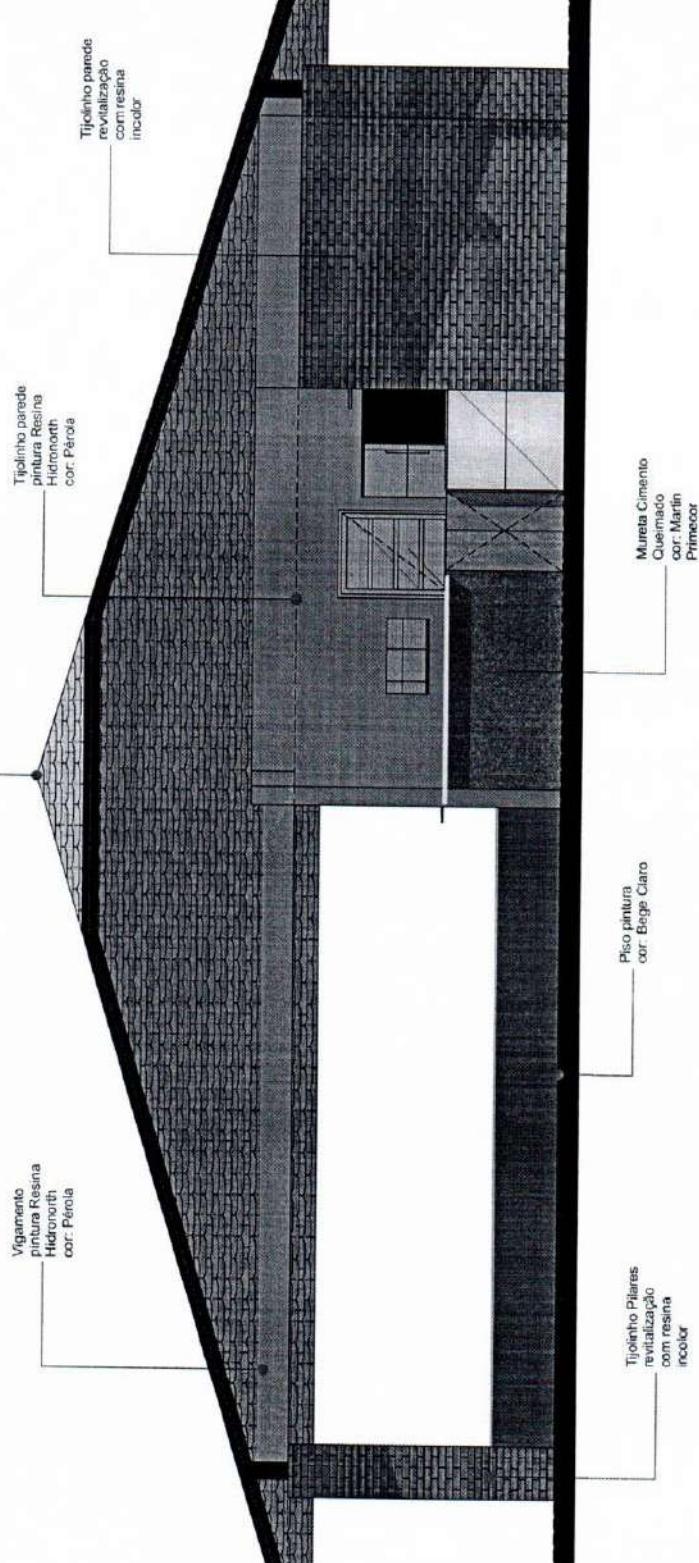
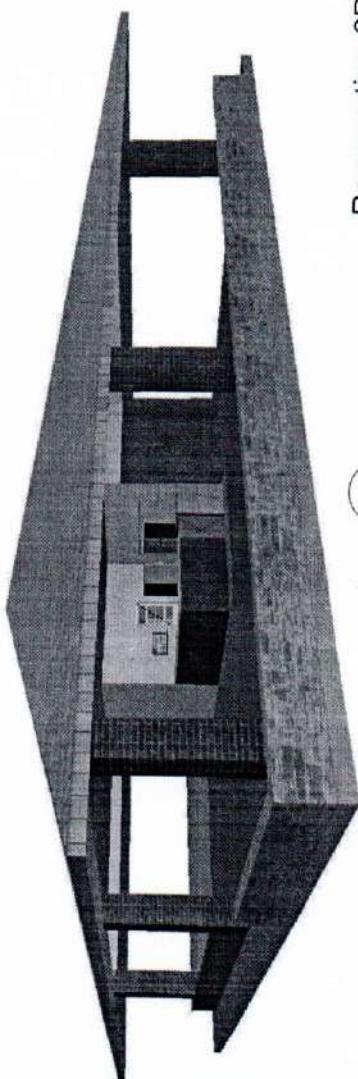
NOME DO PROPRIETÁRIO
 #Nome Completo do Cliente

ENDEREÇO
 #Endereço do Terreno Linha 1
 #Cidade do Terreno, #Estado do Terreno
 ESCALA: 1:100, 1:50
 DATA: 17/05/2024
 CONTEÚDO: PE | Projeto Executivo
 ARQUIVO DIGITAL: LANCHONETE VILLAGE.pln
 FOLHA: 4

Plantas

Perspectiva 3D
Escala: 1:100
CONTEÚDO: PE | Projeto Executivo
 ARQUIVO DIGITAL: LANCHONETE VILLAGE.pln
 FOLHA: 4

01



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42: Juntada -> Petição -> Contestsão

Arquivo 3 : 08comunicadoanexosassinado_compressed2.pdf

DANFe V1.0

Documento Auxiliar da NFS-e

Chave de Acesso da NFS-e

52045082245112341000197000000000001124054706593949

Número da NFS-e

11

Competência da NFS-e

03/05/2024

Data e Hora da emissão da NFS-e

04/05/2024 19:51:40



Número da DPS

11

Série da DPS

900

Data e Hora da emissão da DPS

04/05/2024 19:51:40

A autenticidade desta NFS-e pode ser verificada pelo leitura deste código QR ou pela consulta da chave de acesso no portal eletrônico da NFS-e.

EMITENTE DA NFS-e

Prestador do Serviço

CNPJ / CPF / NIF

45.112.341/0001-97

Inscrição Municipal

-

Telefone

-

Nome / Nome Empresarial

45.112.341 ROBSON RAMOS PAIVA

E-mail

-

Endereço

G 6, 67, RESIDENCIAL VILLAGE

Município

Caldas Novas - GO

CEP

75697-695

Simples Nacional na Data de Competência

Optante - Microempreendedor Individual (MEI)

Regime de Apuração Tributária pelo SN

-

TOMADOR DO SERVIÇO

CNPJ / CPF / NIF

817.496.191-72

Inscrição Municipal

-

Telefone

(62) 8191-7453

Nome / Nome Empresarial

MARCOS FRANCISCO DE LIMA

E-mail

-

Endereço

Município

-

CEP

-

SERVIÇO PRESTADO

INTERMEDIÁRIO DO SERVIÇO NÃO IDENTIFICADO NA NFS-e

Código de Tributação Nacional

07.02.02 - Execução, por empreitada ou subempreitada, de obras de co...

Código de Tributação Municipal

-

Local da Prestação

Caldas Novas - GO

País da Prestação

-

Descrição do Serviço

Execução reforma do bar/lanchonete Condomínio Village.

TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL

Tributação do ISSQN

Operação Tributável

País Resultado da Prestação do Serviço

-

Município de Incidência do ISSQN

Caldas Novas - GO

Regime Especial de Tributação

Nenhum

Tipo de Imunidade

-

Suspensão da Exigibilidade do ISSQN

Não

Número Processo Suspensão

-

Benefício Municipal

Valor do Serviço

R\$ 28.000,00

Desconto Incondicionado

-

Total Deduções/Reduções

-

Cálculo do BM

BC ISSQN

-

Aliquota Aplicada

-

Retenção do ISSQN

Não Retido

ISSQN Apurado

-

TRIBUTAÇÃO FEDERAL

IRRF

-

CP

-

CSLL

PIS

-

COFINS

-

Retenção do PIS/COFINS

TOTAL TRIBUTAÇÃO FEDERAL

VALOR TOTAL DA NFS-E

Valor do Serviço

R\$ 28.000,00

Desconto Condicionado

R\$

Desconto Incondicionado

R\$

ISSQN Retido

IRRF, CP,CSLL - Retidos

R\$ 0,00

PIS/COFINS Retidos

Valor Líquido da NFS-e

R\$ 28.000,00

TOTAIS APROXIMADOS DOS TRIBUTOS

Federais

Estaduais

Municipais

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestsão

Arquivo 3 : 08comunicadodeanexosassassinado_compressed2.pdf



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

Central do ISS - Rua Antônio Coelho de Godoy, Quadra 25-B, Lote 06 - Centro - CEP: 75690-000 - Caldas Novas/GO Telefone: (64) 3456-1350

Nota: 2024000

00000001

Código Verificação

AINR-J8CR



NOTA FISCAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICA - NFS-e

Emissão (Horário de Brasília)

10/05/2024 10:56:35

Reg. Especial Tributação:

Nenhum

Período de Competência

05/2024

Exigibilidade do ISS

Exigível em Caldas Novas

Município de Prestação do Serviço

Caldas Novas - GO

MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS

PRESTADOR DE SERVIÇOS

Razão Social

GISELE PEREIRA DE SOUZA

Nome Fantasia

CPF/CNPJ

280.017.468-44

Inscrição Municipal

59078

Inscrição Estadual

Simples Nacional

Não

Email

giseleps.arquitetura@gmail.com

Incentivador Cultural

Fone/Fax

(64) 99305-7676

Endereço

Acesso G 5, SN, RODOVIA GO 213 RESD. GARDENIAS CASA 68, Residencial Village - CEP: 75697-698 - Caldas Novas - GO

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome/Razão Social

Marcos Francisco de Lima

CPF/CNPJ

817.496.191-72

Inscrição Municipal

Inscrição Estadual

Fone/Fax

E-mail

limam1301@gmail.com

Endereço

Acesso A 1, 1, Lanchonete - Residencial Village - CEP: 75697-664 - Caldas Novas - GO

SERVIÇO PRESTADO

0701 - Engenharia, agronomia, agrimensura, arquitetura, geologia, urbanismo, paisagismo e congêneres.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Projeto de Reforma

RETENÇÕES FEDERAIS

PIS (R\$)	COFINS (R\$)	INSS (R\$)	IR (R\$)	CSLL (R\$)	Outras Retenções (R\$)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALORES

Valor dos Serviços (R\$)	Deduções (R\$)	Desconto Incondicionado (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Aliquota (%)
3.500,00	0,00	0,00	*****	2,50
ISS (R\$)	ISS Retido (R\$)	Desconto Condicionado (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Total da Nota (R\$)
*****	*****	0,00	3.500,00	3.500,00

OUTRAS INFORMAÇÕES

Esta NFS-e é autodeclaratória.

Trib. aprox. R\$ 470,75 Federal e R\$ 175,00 Municipal. Fonte: IBPT [211637]

NFS - e emitida por contribuinte Autônomo, ISSQN Fixo.

Visualizado em: 10/05/2024 10:57:25

Para validação desta NFS-e acesse: <http://caldasnovasgo.webiss.com.br/externo/nfse/validar>

Esta NFS-e foi emitida com respaldo no Decreto nº 1.342 de 08 de março de 2012.



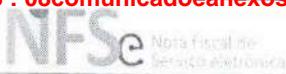
Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 3 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed2.pdf



DANFSe v1.0
Documento Auxiliar da NFS-e



Chave de Acesso da NFS-e
520450822303861150001270000000000001324051408970343

Número da NFS-e
13 Competência da NFS-e
13/05/2024

Data e Hora da emissão da NFS-e
13/05/2024 09:00:22

Número da DPS
29 Série da DPS
900

Data e Hora da emissão da DPS
13/05/2024 09:00:22

A autenticidade desta NFS-e pode ser verificada
pela leitura deste código QR ou pela consulta da
chave de acesso no portal nacional da NFS-e

EMITENTE DA NFS-e
Prestador do Serviço
Nome / Nome Empresarial
BRUNO FERNANDES MARINHO 01785208101
Endereço
ILIDIO LOPES DE MORAES, S/N, ESTANCIA JEQUITIMAR
Simples Nacional na Data de Competência
Optante - Microempreendedor Individual (MEI)

Inscrição Municipal
-
E-mail
BR.MARINHO2014@GMAIL.COM
Município
Caldas Novas - GO
Regime de Apuração Tributária pelo SN
-

Telefone
(64) 9241-0468

TOMADOR DO SERVIÇO
CNPJ / CPF / NIF
817.496.191-72
Nome / Nome Empresarial
MARCOS FRANCISCO DE LIMA
Endereço
-

Inscrição Municipal
-
E-mail
limam1301@gmail.com
Município
-
CEP
-

SERVIÇO PRESTADO

INTERMEDIÁRIO DO SERVIÇO NÃO IDENTIFICADO NA NFS-e

Código de Tributação Nacional
07.06.02 - Colocação e instalação de
assoalhos, revestimentos de par...

Código de Tributação Municipal
-

Local da Prestação
Caldas Novas - GO

País da Prestação
-

Descrição do Serviço
Instalação de uma Janela 1,00X1,00 (Modelo 2 folhas). E uma janela de abrir (Tipo Guilhotina).

TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL

Tributação do ISSQN Operação Tributável	Pais Resultado da Prestação do Serviço -	Município de Incidência do ISSQN Caldas Novas - GO	Regime Especial de Tributação Nenhum
Tipo de Imunidade -	Suspensão da Exigibilidade do ISSQN Não	Número Processo Suspensão -	Benefício Municipal -
Valor do Serviço R\$ 770,00	Desconto Incondicionado -	Total Deduções/Reduções -	Cálculo do BM -
BC ISSQN -	Aliquota Aplicada -	Retenção do ISSQN Não Retido	ISSQN Apurado -

TRIBUTAÇÃO FEDERAL

IRRF -	CP -	CSLL -	
PIS -	COFINS -	Retenção do PIS/COFINS -	TOTAL TRIBUTAÇÃO FEDERAL -

VALOR TOTAL DA NFS-E

Valor do Serviço R\$ 770,00	Desconto Condicionado R\$	Desconto Incondicionado R\$	ISSQN Retido -
IRRF, CP,CSLL - Retidos R\$ 0,00	PIS/COFINS Retidos -		Valor Líquido da NFS-e R\$ 770,00

TOTAIS APROXIMADOS DOS TRIBUTOS

Federais -	Estaduais -	Municipais -
---------------	----------------	-----------------

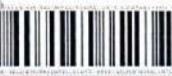
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Cod Obra: 07.06.02



Nota: 2024000

00000001

Código Verificação
G8VI-ZBQR

NOTA FISCAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICA - NFS-e AVULSA

Emissão (Horário de Brasília)

16/05/2024 09:02:12

Período de Competência

05/2024

Município de Prestação do Serviço

Caldas Novas - GO

Reg. Especial Tributação

Nenhum

Exigibilidade do ISS

Exigível em Caldas Novas

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

PRESTADOR DE SERVIÇOS

Razão Social

VILMAR AVELINO DA SILVA

Nome Fantasia

CPF/CNPJ

196.837.821-91

Inscrição Municipal

1801939

Inscrição Estadual

Simples Nacional

Não

Email

Incentivador Cultural

Não

Fone/Fax

(62) 99226-4300

Endereço

Acesso A 6, SN, GO 213, Residencial Village - CEP: 75697-689 - Caldas Novas - GO

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome/Razão Social

MARCOS FRANCISCO DE LIMA

CPF/CNPJ

817.496.191-72

Inscrição Municipal

Inscrição Estadual

Fone/Fax

E-mail

Endereço

Alameda das Rosas, SN - Residencial Village - CEP: 75697-590 - Caldas Novas - GO

SERVIÇO PRESTADO

1705 - Fornecimento de mão-de-obra, mesmo em caráter temporário, inclusive de empregados ou trabalhadores, avulsos ou temporários, contratados pelo prestador de serviço.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

REFERENTE AO SERVIÇO DE GESSO

RETENÇÕES FEDERAIS

PIS (R\$)	COFINS (R\$)	INSS (R\$)	IR (R\$)	CSLL (R\$)	Outras Retenções (R\$)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALORES

Valor dos Serviços (R\$)	Deduções (R\$)	Desconto Incondicionado (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Aliquota (%)
177,36	0,00	0,00	177,36	2,50
ISS (R\$)	ISS Retido (R\$)	Desconto Condicionado (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Total da Nota (R\$)
4,43	*****	0,00	177,36	177,36

OUTRAS INFORMAÇÕES

Esta NFS-e é autodeclaratória.

Trib. aprox. R\$ 23,85 Federal e R\$ 8,87 Municipal. Fonte: IBPT [244637]

Nota eletrônica avulsa referente a guia Nº 20114540

Visualizado em: 16/05/2024 09:41:09
 Para validação desta NFSe acesse: <http://caldasnovasgo.webiss.com.br/externo/nfse/validar>
 Esta NFS-e Avulsa foi emitida com respaldo no Decreto nº 1.342 de 08 de março de 2012.

DANFSe v1.0
Documento Auxiliar da NFS-e

Chave de Acesso da NFS-e

5204508225115403000193000000000003124052121774884

Número da NFS-e 31	Competência da NFS-e 16/05/2024
Número da DPS 31	Série da DPS 900

Data e Hora da emissão da NFS-e 16/05/2024 10:56:35
--

A autenticidade desta NFS-e pode ser verificada
pela leitura deste código QR ou pela consulta da
chave de acesso no portal nacional da NFS-e

EMITENTE DA NFS-e Prestador do Serviço	CNPJ / CPF / NIF 51.154.030/0001-93	Inscrição Municipal -	Telefone (64) 9920-2701
Nome / Nome Empresarial 51.154.030 RENATO APARECIDO ALVES XAVIER CRUZ		E-mail CONTATO@CANVASCONTABILIDADE.COM.BR	
Endereço DO PEQUI, SN, RESIDENCIAL VALE DA SERRA		Município Caldas Novas - GO	CEP 75682-284
Simples Nacional na Data de Competência Optante - Microempreendedor Individual (MEI)		Regime de Apuração Tributária pelo SN -	
TOMADOR DO SERVIÇO	CNPJ / CPF / NIF 03.699.672/0001-25	Inscrição Municipal -	Telefone -
Nome / Nome Empresarial CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS		E-mail -	
Endereço CORREGO FUNDOS, S/N, SAINT GERMAIN		Município Caldas Novas - GO	CEP 75680-001

INTERMEDIÁRIO DO SERVIÇO NÃO IDENTIFICADO NA NFS-e

SERVIÇO PRESTADO

Código de Tributação Nacional 14.13.01 - Carpintaria.	Código de Tributação Municipal -	Local da Prestação Caldas Novas - GO	País da Prestação -
Descrição do Serviço Armário de pia em - R\$ 2.100,00 Balcão caixa com frente de vidro - R\$ 1.100,00 Nicho decorativo - R\$ 500,00			

TRIBUTAÇÃO MUNICIPAL

Tributação do ISSQN Operação Tributável	País Resultado da Prestação do Serviço -	Município de Incidência do ISSQN Caldas Novas - GO	Regime Especial de Tributação Nenhum
Tipo de Imunidade	Suspensão da Exigibilidade do ISSQN Não	Número Processo Suspensão -	Benefício Municipal -
Valor do Serviço R\$ 3.700,00	Desconto Incondicionado -	Total Deduções/Reduções -	Cálculo do BM -
BC ISSQN	Alíquota Aplicada -	Retenção do ISSQN Não Retido	ISSQN Apurado -

TRIBUTAÇÃO FEDERAL

IRRF	CP	CSLL	
PIS	COFINS	Retenção do PIS/COFINS -	TOTAL TRIBUTAÇÃO FEDERAL -

VALOR TOTAL DA NFS-E

Valor do Serviço R\$ 3.700,00	Desconto Condicionado R\$	Desconto Incondicionado R\$	ISSQN Retido -
IRRF, CP,CSLL - Retidos R\$ 0,00	PIS/COFINS Retidos -		Valor Líquido da NFS-e R\$ 3.700,00

TOTAL APROXIMADOS DOS TRIBUTOS

Federais	Estaduais	Municipais
----------	-----------	------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

NBS: 101370000





Secretaria Municipal de Fazenda

Central do ISS - Rua Antonio Coelho de Godoy, Quadra 25-B, Lote 06 - Centro - CEP: 75690-000 - Caldas Novas/GO Telefone: (64) 3456-1350

Nota: 2024000

00000009

Código Verificação

4TGZ-4NNN



NOTA FISCAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICA - NFS-e AVULSA

Emissão (Horário de Brasília)

21/05/2024 10:00:24

Reg. Especial Tributação

Nenhum

Período de Competência

05/2024

Exigibilidade do ISS

Exigível em Caldas Novas

Município de Prestação do Serviço

Caldas Novas - GO

MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

PRESTADOR DE SERVIÇOS

Razão Social

EDSON CARLOS MINDURI

Nome Fantasia

Email

edsoncarlosminduriedson@outlook.com.br

CPF/CNPJ

843.019.531-91

Inscrição Municipal

1001048

Inscrição Estadual

Simples Nacional

Não

Incentivador Cultural

Não

Fone/Fax

(64) 98115-1290

Endereço

RUA 21, 0, ESTANCIA BOA VISTA - CEP: 75690-000 - Caldas Novas - GO

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome/Razão Social

MARCOS FRANCISCO DE LIMA

CPF/CNPJ

817.496.191-72

Inscrição Municipal

Inscrição Estadual

Fone/Fax

E-mail

Endereço

Rua RC 31, SN - RESIDENCIAL SONHO MEU - CEP: 75690-001 - Caldas Novas - GO

SERVIÇO PRESTADO

1705 - Fornecimento de mão-de-obra, mesmo em caráter temporário, inclusive de empregados ou trabalhadores, avulsos ou temporários, contratados pelo prestador de serviço.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

REFERENTE AO SERVIÇO DE INSTALAÇÃO DE REDE DE GAS

RETENÇÕES FEDERAIS

PIS (R\$)	COFINS (R\$)	INSS (R\$)	IR (R\$)	CSLL (R\$)	Outras Retenções (R\$)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALORES

Valor dos Serviços (R\$)	Deduções (R\$)	Desconto Incondicionado (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)
1.578,00	0,00	0,00	1.578,00	2,50
ISS (R\$)	ISS Retido (R\$)	Desconto Condicionado (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Total da Nota (R\$)
39,45	*****	0,00	1.578,00	1.578,00

OUTRAS INFORMAÇÕES

Esta NFS-e é autodeclaratória.

Trib. aprox. R\$ 212,24 Federal e R\$ 78,90 Municipal. Fonte: IBPT [244637]

Nota eletrônica avulsa referente a guia N° 20114700

Visualizado em: 22/05/2024 10:59:02
 Para validação desta NFSe acesse: <http://caldasnovasgo.webiss.com.br/externo/nfse/validar>
 Esta NFS-e Avulsa foi emitida com respaldo no Decreto nº 1.342 de 08 de março de 2012.

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestsão

Arquivo 4 : 08comunicadodeanexosassassinado_compressed3.pdf



Secretaria Municipal de Fazenda

Central do ISS - Rua Antonio Coelho de Godoy, Quadra 25-B, Lote 06 - Centro - CEP: 75690-000 - Caldas Novas/GO Telefone: (64) 3456-1350

Nota: 0000000

00000000

Código Verificação



NOTA FISCAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICA - NFS-e AVULSA

Emissão (Horário de Brasília)

Período de Competência

05/2024

Município de Prestação do Serviço

Caldas Novas - GO

Reg. Especial Tributação

Nenhum

Exigível em Caldas Novas

MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS

PRESTADOR DE SERVIÇOS

Razão Social

FLAVIO BARREIRA TAVARES

Nome Fantasia

CPF/CNPJ

647.121.331-04

Inscrição Municipal

1003415

Inscrição Estadual

Simples Nacional

Não

Incentivador Cultural

Não

Fone/Fax

(64) 99937-8744

Endereço

AVENIDA B, 0, ESTANCIAS ITANHANGA - CEP: 75690-000 - Caldas Novas - GO

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome/Razão Social

MARCOS FRANCISCO DE LIMA

CPF/CNPJ

817.496.191-72

Inscrição Municipal

Inscrição Estadual

Fone/Fax

(64) 99671-6737

E-mail

limam1301@gmail.com

Endereço

Alameda das Rosas, sn - Residencial Village - CEP: 75697-590 - Caldas Novas - GO

SERVIÇO PRESTADO

1705 - Fornecimento de mão-de-obra, mesmo em caráter temporário, inclusive de empregados ou trabalhadores, avulsos ou temporários, contratados pelo prestador de serviço.

Descrição dos serviços

01 RETIRADAS DE ENTULHOS - R\$440,00
+ 01 LOCAÇÃO DE CACAMBA POR 15 DIAS - R\$ 350,00

TOTAL: R\$790,00

DADOS PIX PARA PAGAMENTO
61992489369

RETENÇÕES FEDERAIS

PIS (R\$)	COFINS (R\$)	INSS (R\$)	IR (R\$)	CSLL (R\$)	Outras Retenções (R\$)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VALORES

Valor dos Serviços (R\$)	Deduções (R\$)	Desconto Incondicionado (R\$)	Base de Cálculo (R\$)	Aliquota (%)
790,00	0,00	0,00	790,00	2,50
ISS (R\$)	ISS Retido (R\$)	Desconto Condicionado (R\$)	Valor Líquido (R\$)	Valor Total da Nota (R\$)
19,75	*****	0,00	790,00	790,00

OUTRAS INFORMAÇÕES

Esta NFS-e é autodeclaratória.

Visualizado em: 14/05/2024 14:48:26
Para validação desta NFS-e acesse: <http://caldasnovasgo.webiss.com.br/externo/nfse/validar>

Esta NFS-e Avulsa foi emitida com respaldo no Decreto nº 1.342 de 08 de março de 2012..

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentação 42 - Juntada > Petição > Contestação
Arquivo 4 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed3.pdf



BECOME DE MATERIAIS ELET E HIDRÁULICO

AV ARAXÁ QD 03 LT 19. SN
SERRINHA - CALDAS NOVAS - GO
Fone: (64) 9 8431-6620 CEP: 75687-606

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - ENTRADA

1

1 - SAÍDA

Nº 919
Série 001
Folha 1/2



CHAVE DE ACESSO
5224 0540 0147 2500 0153 5500 1000 0009 1914 1753 7364

Consulta de autenticidade no portal da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autenticadora

PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152.247.507.275.926 03/05/2024 14:11:41

NATUREZA DA OPERAÇÃO

NFE DE VENDA DENTRO DO ESTADO

INSCRIÇÃO ESTADUAL
108167100

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO

CNPJ
40.014.725/0001-53

DESTINATÁRIO / REMETENTE

NAME / RAZÃO SOCIAL	CNPJ / CPF	DATA DA EMISSÃO
MARCOS FRANCISCO DE LIMA	817.496.191-72	03/05/2024
ENDERECO	BAIRRO / DISTRITO	CEP
COND RESID VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, S/N	VILLAGE THERMAS DAS CALDA	75690-000
MUNICÍPIO	UF	DATA DA SAÍDA
CALDAS NOVAS	GO	03/05/2024
HORA DA SAÍDA		14:10:43

FORMA DE PAGAMENTO

DESCRIÇÃO	VALOR
Pagamento Instantâneo (PIX)	4.911,98

CÁLCULO DO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO	VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS
4.911,98	860,95	0,00	0,00	4.911,98
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESÓRIAS	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,00	0,00	4.911,98

TRANSPORTADOR / VOLUMES

NAME / RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
	I-DESTINATARIO				
	MUNICÍPIO	UF	RR		INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO
894	DIVERSOS				

DADOS DOS PRODUTOS / SERVIÇOS

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/NH	CST	CFOP	UNID.	QUANTIDADE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	BASE DE CALC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQUOTA %		
												ICMS	ST	IPI
001529	218090000354 FIO CABO FLEXIVEL 1X02,5MM 100MT VERDE SIL ROLO	85444900	000	5102	RL	1,00	169,00	169,00	169,00	32,11	0,00	19,00	0,00	0,00
001531	32725 FIO CABO FLEXIVEL 1X02,5MM 100MT AZUL ROLO SIL	85444900	000	5102	RL	1,00	169,00	169,00	169,00	32,11	0,00	19,00	0,00	0,00
001528	32727 FIO CABO FLEXIVEL 1X02,5MM 100MT VERM ROLO SIL	85444900	000	5102	RL	1,00	169,00	169,00	169,00	32,11	0,00	19,00	0,00	0,00
001534	32701 FIO CABO FLEXIVEL 1X04,0MM 100MT AZUL SIL ROLO	85444900	000	5102	RL	1,00	299,00	299,00	299,00	56,81	0,00	19,00	0,00	0,00
001535	32703 FIO CABO FLEXIVEL 1X04,0MM 100MT VERDE ROLO SIL	85444900	000	5102	RL	1,00	299,00	299,00	299,00	56,81	0,00	19,00	0,00	0,00
001328	218090000290 FIO CABO FLEXIVEL 1X06,0MM PRETO MT	85444900	000	5102	MT	50,00	4,99	249,50	249,50	47,41	0,00	19,00	0,00	0,00
001327	218090000288 FIO CABO FLEXIVEL 1X06,0MM AZUL MT	85444900	000	5102	MM	50,00	4,99	249,50	249,50	47,41	0,00	19,00	0,00	0,00
001788	218090000291 FIO CABO FLEXIVEL 1X06,0MM VERDE MT	85444900	000	5102	MT	50,00	4,99	249,50	249,50	47,41	0,00	19,00	0,00	0,00
001320	511700150619 FIO CABO FLEXIVEL 1X01,5MM PRETO MT	85444900	000	5102	MM	50,00	1,25	62,50	62,50	11,88	0,00	19,00	0,00	0,00
001522	32722 FIO CABO FLEXIVEL 1X01,5MM 100MT AZUL ROLO SIL	85444900	000	5102	RL	1,00	115,00	115,00	115,00	21,85	0,00	19,00	0,00	0,00
001596	218090000030 CABO FLEX 1X1,50 MM2 BRANCO MEGATRON	85444900	000	5102	RL	1,00	115,00	115,00	115,00	21,85	0,00	19,00	0,00	0,00
002082	014500350719 CABO PP FLEX 3X2,50 MM2 PRETO LAMESA	85444900	000	5102	MM	30,00	8,10	243,00	243,00	46,17	0,00	19,00	0,00	0,00
000722	722 MANGUEIRA CORRUGADA 3/4 PRETA IMPERIAL	85371030	000	5102	MM	50,00	0,75	37,50	37,50	7,13	0,00	19,00	0,00	0,00
001238	20395 MANGUEIRA DE PVC FLEX CORRUGADA 20MM - 1/2 KRONA	39172300	000	5102	MM	25,00	1,20	30,00	30,00	5,70	0,00	19,00	0,00	0,00
001246	1265 CAIXA DE PASSAGEM AMARELA 4X2 KRONA	39259990	000	5102	UN	25,00	1,16	29,00	29,00	5,51	0,00	19,00	0,00	0,00
001921	50TRI DISJUNTOR TRIPOLAR 50A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	1,00	60,00	60,00	60,00	11,40	0,00	19,00	0,00	0,00
001919	32TRI DISJUNTOR TRIPOLAR 32A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	2,00	47,00	94,00	94,00	17,86	0,00	19,00	0,00	0,00
001918	TRI25A DISJUNTOR TRIPOLAR 25A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	2,00	45,00	90,00	90,00	17,10	0,00	19,00	0,00	0,00
001937	50MONO DISJUNTOR UNIPOLAR 50A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	2,00	13,00	26,00	26,00	4,94	0,00	19,00	0,00	0,00
001936	05121.0032.11 DISJUNTOR UNIPOLAR 32A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	6,00	8,39	50,33	50,33	2,01	0,00	4,00	0,00	0,00
001935	05121.0025.11 DISJUNTOR UNIPOLAR 25A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	4,00	8,50	34,00	34,00	1,36	0,00	4,00	0,00	0,00
001934	05121.0020.11 DISJUNTOR UNIPOLAR 20A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	5,00	7,46	37,28	37,28	1,49	0,00	4,00	0,00	0,00
001933	05121.0016.11 DISJUNTOR UNIPOLAR 16A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	4,00	7,03	28,12	28,12	1,12	0,00	4,00	0,00	0,00
001932	05121.0010.11 DISJUNTOR UNIPOLAR 10A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	3,00	6,56	19,69	19,69	0,79	0,00	4,00	0,00	0,00
001103	05190.0003.01 DISPOSITIVO PROT.SURTO 45KA CLASSE II DPS	85363090	000	5102	PC	4,00	37,00	148,00	148,00	5,92	0,00	4,00	0,00	0,00
001807	05028.4063.41 INTERRUPTOR DR - DRS4 L-063A SOPRANO	85362000	000	5102	UN	1,00	139,90	139,90	139,90	26,58	0,00	19,00	0,00	0,00
000810	05137.6025.12 KIT BARRAMENTO NEUTRÔ 12 FUROS C/SUPORTE AZUL TAF	85444900	000	5102	UN	2,00	18,00	36,00	36,00	1,44	0,00	4,00	0,00	0,00
000601	05137.6030.12 KIT BARRAMENTO TERRA 12 FUROS C/SUPORTE VERDE TAF	85444900	000	5102	UN	1,00	19,00	19,00	19,00	0,76	0,00	4,00	0,00	0,00
001705	33712 FITA ISOLANTE 18MMX20M PRETA 3M IMPERIAL	39191090	000	5102	UN	5,00	8,00	40,00	40,00	7,60	0,00	19,00	0,00	0,00
000775	05124.1015.01 TERMINAL TUBULAR 1,5MM	85369090	000	5102	UN	100,00	0,15	15,00	15,00	0,60	0,00	4,00	0,00	0,00
000730	05124.1025.41 TERMINAL TUBULAR 2,5MM	85369090	000	5102	PC	100,00	0,15	15,00	15,00	2,85	0,00	19,00	0,00	0,00
000731	05124.1049.71 TERMINAL TUBULAR 4,0MM	85369090	000	5102	PC	100,00	0,25	25,00	25,00	4,75	0,00	19,00	0,00	0,00
000732	05124.1060.21 TERMINAL TUBULAR 6,0MM	85369090	000	5102	PC	50,00	0,45	22,50	22,50	4,28	0,00	19,00	0,00	0,00

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 03/05/2024 14:10:54

01027 - MARCOS

EcoCentro Sistemas - Fone: Cascavel (45) 3036-8600 - www.ecocentro.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/05/2025 23:32:38

Assinado por TIAGO ANDRADE MOREIRA:01973205114

Localizar pelo código: 10928768543256387342919996, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 4 : 08comunicadoeanexosassassinado_compressed3.pdf



BEC DIST DE MATERIAIS ELET E HIDRAULICO

AV ARAXÁ QD 03 LT 19, SN
SERRINHA - CALDAS NOVAS - GO
Fone: (64) 9 8431-6620 CEP: 75687-606

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

1



CHAVE DE ACESSO

5224 0540 0147 2500 0153 5500 1000 0009 1914 1753 7364

Consulta de autenticidade no portal da NF-e:
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ Autenticadora

PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152.247.507.275.926 03/05/2024 14:11:41

NATUREZA DA OPERAÇÃO

NF-E DE VENDA DENTRO DO ESTADO

INSCRIÇÃO ESTADUAL

108167100

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO

CNPJ

40.014.725/0001-53

000773	05124.1100.31 TERMINAL TUBULAR 10MM	85369090	000	5102	PC	50,00	0,35	17,50	17,50	3,33	0,00	19,00	0,00	0,00
002827	34076 TOM SOB INDUSTRIAL 3P+T 32A 380V IP44 SOPRANO	85366910	000	5102	UN	2,00	47,49	94,98	94,98	3,80	0,00	4,00	0,00	0,00
002296	05166 4276.44 TOMADA SOB INDUSTRIAL-380VA 32A/440VCA-IP44-6H	85366910	000	5102	UN	2,00	35,99	71,98	71,98	13,68	0,00	19,00	0,00	0,00
001646	7214.2 TOM 2P+T P BR MODULAR BRANCA C/PLC 20A	85366910	000	5102	UN	12,00	8,90	106,80	106,80	20,29	0,00	19,00	0,00	0,00
001645	7213.2 TOMADAS MODULAR BRANCA C/PLC 10A	85366910	000	5102	UN	26,00	8,70	226,20	226,20	42,98	0,00	19,00	0,00	0,00
001642	7205 INTER.3 TC(S) MODULAR BRANCA C/PLACA	85365090	000	5102	PC	3,00	15,00	45,00	45,00	8,55	0,00	19,00	0,00	0,00
001650	7221 INT.2 TC(S)+TOMADA MODULAR 10A C/PLC	85365090	000	5102	UN	4,00	13,00	52,00	52,00	9,88	0,00	19,00	0,00	0,00
001648	7217 INT.1TC(S)+TOMADA MODULAR BC C/PLC 10A	85365090	000	5102	UN	4,00	9,50	38,00	38,00	7,22	0,00	19,00	0,00	0,00
001640	7200 INTER.1 TC (S) MODULAR BRANCA C/PLACA	85365090	000	5102	PC	2,00	6,35	12,70	12,70	2,41	0,00	19,00	0,00	0,00
000586	05137.0106.03 BARRAMENTO TIPO PENTE TRIF 54DENTE 63A SOPRANO	85444900	000	5102	UN	1,00	172,00	172,00	172,00	32,68	0,00	19,00	0,00	0,00
001896	014600151449 CABO NAX SEMI RÍGIDO 1X10,00 MM2 AZUL LAMESA	85444900	000	5102	MT	15,00	9,80	147,00	147,00	27,93	0,00	19,00	0,00	0,00
001897	014600151419 CABO NAX SEMI RÍGIDO 1X10,00 MM2 PRETO LAMESA	85444900	000	5102	MM	30,00	8,90	267,00	267,00	50,73	0,00	19,00	0,00	0,00
001898	014600151469 CABO NAX SEMI RÍGIDO 1X10,00 MM2 VERDE LAMESA	85444900	000	5102	MM	10,00	9,50	95,00	95,00	18,05	0,00	19,00	0,00	0,00
000071	7132 TUBO DE ATERRAMENTO NI	39172900	000	5102	UN	1,00	18,00	18,00	18,00	3,42	0,00	19,00	0,00	0,00
001886	80392 BARRA HASTE ATERRAMENTO COBREADA 52MM X 1200MM TAF	73262000	000	5102	UN	1,00	20,00	20,00	20,00	3,80	0,00	19,00	0,00	0,00
001964	2822 CONECTOR HASTE ATERRAMENTO TH-12-58 INTELLI	85359090	000	5102	UN	1,00	7,50	7,50	7,50	1,43	0,00	19,00	0,00	0,00
000651	1275 QUADRO DIST EMB. 36 DISJ. KRONA	85381000	000	5102	UN	1,00	135,00	135,00	135,00	25,65	0,00	19,00	0,00	0,00

CÁLCULO DO ISSQN

INSCRIÇÃO MUNICIPAL	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS	BASE DE CÁLCULO DO ISSQN	VALOR TOTAL DO ISSQN
	0,00		0,00

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	RESERVADO AO FISCO.
----------------------------	---------------------

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 03/05/2024 14:10:54

01027 - MARCOS

EcoCentauru Sistemas - Fone: Cascavel (45) 3036-8800 - www.ecocentauru.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/05/2025 23:32:38

Assinado por TIAGO ANDRADE MOREIRA:01973205114

Localizar pelo código: 10928768543256387342919996, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:53

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentação 42 : Juntada -> Petição -> Contests

Arquivo 4 : 08comunicadoanexosassinado_compressed3.pdf

MARTINS MAT P/ CONST E ACAB

LTDA

RUA B-5, SN - QD-12 LT- 07-R
EST ITANHANGA - CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75690-000 Fone: (64)3453-0371

DANFE
Documento Auxiliar da
NOTA FISCAL ELETRÔNICA

0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

1

Nº 000.003.193

SÉRIE: 1

FOLHA: 1/2



CHAVE DE ACESSO

5224 0522 1384 2600 0149 5500 1000 0031 9317 6070 4349

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal
ou no site da Sefaz Autorizadora

PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152247535748404 11/05/2024 09:43:25

CNAE

22.138.426/0001-49

NATUREZA DA OPERAÇÃO

VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCEIROS

MOVIMENTAÇÃO

106284002

PESO P/ OBRIGATÓRIO

DESTINATÁRIO/REMETENTE

NOME (RADICAL SOCIAL)

MARcos FRANCISCO DE LIMA

ENDERECO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS, 0

MUNICÍPIO

CALDAS NOVAS

BAIRRO/ DISTRITO

VILLAGE

UF

GO

INSCRIÇÃO ESTADUAL

75690-000

FATURA/DUPLICATA

HORÁRIO DE FABRICAÇÃO

(64)99671-6737

HORA DE SAÍDA/ENTRADA

22.138.426/0001-49

HORA DE SAÍDA

09:43:18

DATA DE SAÍDA/ENTRADA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

11/05/2024

DATA DE SAÍDA

11/05/2024

HORA DE SAÍDA

09:43:18

HORA DE SAÍDA

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 5 : 08comunicadodeanexosassinado_compressed4.pdf

MARTINS MAT P/ CONST E ACAB LTDA

RUA B-5, SN - QD-12 LT- 07-R
EST ITANHANGA - CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75690-000 Fone: (64)3453-0371

DANFE
Documento Auxiliar da
NOTA FISCAL ELETRÔNICA
6 - ENTRADA
1 - SAIDA **1**
Nº 000.003.193
SÉRIE: 1
FOLHA: 2/2



CHAVE DE ACESSO
5224 0522 1384 2600 0149 5500 1000 0031 9317 6070 4349

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal
ou no site da Sefaz Autorizadora

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE LIO
152247535748404 11/05/2024 09:43:25

22.138.426/0001-49

NATUREZA DA OPERAÇÃO

VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCEIROS

MOVIMENTAÇÃO ESTADUAL

106284002

INSCRIÇÃO DO RUBRO TRIBUTÁRIO

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE LIO

DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NOMIS	CGSN	CFOP	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR DESCONTO	VALOR TOTAL	BC ISS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ. IPI	ALIQ. CIDE	VALOR CIDE
004502	TIJOLO FURADO 14X29	69041000	0102	5102	PC	250	1,10	29,85	275,00	0,00	0,00	0,00	0	0	107,00
004502	TIJOLO FURADO 14X29	69041000	0102	5102	PC	300	1,10	35,83	330,00	0,00	0,00	0,00	0	0	128,40
004503	AREIA MEDIA	25051000	0102	5102	M3	1	182,00	19,77	182,00	0,00	0,00	0,00	0	0	56,21
004503	AREIA MEDIA	25051000	0102	5102	M3	2	182,00	39,54	364,00	0,00	0,00	0,00	0	0	112,72
004875	TELHA PLAN MECASA NT	69051000	0102	5102	PC	100	1,55	16,81	155,00	0,00	0,00	0,00	0	0	60,75
006021	TUBO ESGOTO 40MM	39173100	0102	5102	BR	1	37,00	4,01	37,00	0,00	0,00	0,00	0	0	18,80
006022	TUBO ESGOTO 50MM	39172300	0102	5102	BR	2	58,00	12,57	116,00	0,00	0,00	0,00	0	0	56,40
006023	TUBO ESGOTO 75MM	39173210	0102	5102	BR	2	88,50	19,24	177,00	0,00	0,00	0,00	0	0	90,00
007024	TIJOLO G.A APARENTE TIPO 1	69041000	0102	5102	PC	265	1,17	33,63	310,05	0,00	0,00	0,00	0	0	120,75
007357	TUBO SOLDAVEL 25MM	39173100	0102	5102	BR	2	20,00	4,31	40,00	0,00	0,00	0,00	0	0	20,30
007378	VEDALIT 01LT	38244000	0102	5102	LI	2	25,00	5,45	50,00	0,00	0,00	0,00	0	0	25,50
007378	VEDALIT 01LT	38244000	0102	5102	LI	1	25,00	2,72	25,00	0,00	0,00	0,00	0	0	12,75
007593	REJUNTE QUARTZOLIT 5 KG	32149000	0102	5102	SC	5	47,00	25,53	235,00	0,00	0,00	0,00	0	0	101,35
007740	CIMENTO CPII CSN	25232910	0102	5102	SC	13	43,00	60,68	559,00	0,00	0,00	0,00	0	0	214,90
007740	CIMENTO CPII CSN	25232910	0102	5102	SC	10	43,00	46,67	430,00	0,00	0,00	0,00	0	0	165,35
008297	TIJOLINHO COMUM DIDA	69041000	0102	5102	PC	85	0,63	5,83	53,55	0,00	0,00	0,00	0	0	20,85
008810	DISCO DIAMANTADO TURBO P/ PORCELANATO - CORTAG	68042211	0102	5102	PC	2	35,00	7,57	70,00	0,00	0,00	0,00	0	0	27,08
008955	TÉLÀ MÓSQUITEIRO MONOFILADO VD 1,20 - NORTENE	96034090	0102	5102	MT	50	4,00	21,74	200,00	0,00	0,00	0,00	0	0	101,38
009176	DISCO DIAMANTADO TURBO ECO SECO 110MM - CORTAG	68042211	0102	5102	PC	2	18,00	3,93	36,00	0,00	0,00	0,00	0	0	13,93
202456	ARGAMASSA QUARTZOLIT PORC PREMIUM FLEX 20 KG	32149000	0102	5102	SC	38	43,00	177,36	1.634,00	0,00	0,00	0,00	0	0	704,58
202582	BRITA LATA ENSACADA	25051000	0102	5102	M3	18	14,00	27,35	252,00	0,00	0,00	0,00	0	0	77,94
202643	ANEL VEDACAO P/ ESGOTO DN 50	27129000	0102	5102	PC	3	1,80	0,60	5,40	0,00	0,00	0,00	0	0	1,98
202923	REGISTRO GAVETA ACAB ABS 3/4 TURIM - 6509 C50 - PEVILON	84818011	0102	5102	PC	1	72,00	7,80	72,00	0,00	0,00	0,00	0	0	33,93
203290	AREIA MEDIA - MEIO METRO	25051000	0102	5102	M3	1	109,00	11,81	109,00	0,00	0,00	0,00	0	0	33,71
203291	AREIA GROSSA - MEIO METRO	25051000	0102	5102	M3	1	112,50	12,19	112,50	0,00	0,00	0,00	0	0	34,80
203418	ESPUMA EXPANSIVA PU 320GR/500ML - TEK BOND	39095019	0102	5102	UN	4	24,00	10,45	96,00	0,00	0,00	0,00	0	0	46,92
203588	IMPERM SIKA TOP 100 - CX 18KG	38244000	0102	5102	BD	2	75,00	16,28	150,00	0,00	0,00	0,00	0	0	76,62
203770	BROXA RETANGULAR 18X7,5CM ROMA	96034090	0102	5102	UN	4	10,00	4,31	40,00	0,00	0,00	0,00	0	0	20,28
204067	ESPACADOR NIV PORC 1,5 MM - 50PCS - CORTAG	39269090	0102	5102	PCT	20	18,00	39,09	360,00	0,00	0,00	0,00	0	0	182,48
204620	SIFAO SANF UNIVERSAL 72 CM - DURIN	39174090	0102	5102	PC	2	7,00	1,51	14,00	0,00	0,00	0,00	0	0	6,82
204871	FITA VEDA ROSCA 25M - DURIN	59061000	0102	5102	RL	1	6,00	0,98	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0	3,05

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 5 : 08comunicadoeanexosassassinado_compressed4.pdf

RECEBEMOS DE MARMORARIA SO PEDRAS LTDA ME OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO.										Nº NF-e 000596							
DATA DO RECEBIMENTO		IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR								SÉRIE: 001							
MARMORARIA SO PEDRAS LTDA ME		DANFE DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA															
RUA NC 09 QD 09 LT 15 - RESIDENCIAL NOVA CAN - CALDAS NOVAS - GO - CEP: 75.690-000 - Fone/Fax: () -		0 - ENTRADA 1 - SAÍDA Nº 000596 SÉRIE 001 FOLHA 1 / 1		CHAVE DE ACESSO 5224 0527 0802 6000 0170 5500 1000 0005 9610 0000 1662 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora													
NATUREZA DE OPERAÇÃO VENDAS		PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247543266150 13/05/2024 13:15:53															
INSCRIÇÃO ESTADUAL 106856235		INSCR. ESTADUAL DO SUBST. TRIBUT.		CNPJ 27.080.260/0001-70													
DESTINATÁRIO/REMETENTE																	
NOME/RAZÃO SOCIAL MARCOS FRANCISCO DE LIMA					CNPJ / CPF 817.496.191-72			DATA DE EMISSÃO 13/05/2024									
ENDERÉSCO FAZ CORREGO FUNDO,S/N		BAIRRO/DISTRITO SAINT GERMAIN			CEP 75.680-001		CELULAR		DATA DE ENT./SAÍDA 13/05/2024								
COMPLEMENTO		MUNICÍPIO CALDAS NOVAS			FONE/FAX		UF GO	INSCRIÇÃO ESTADUAL	HORA DE ENT./SAÍDA 13:16:22								
FATURA/DUPLICATA 000596/001 - 3,650.00 - 13/05/2024																	
CÁLCULO DO IMPOSTO																	
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 0,00		VALOR DO ICMS 0,00		BASE DE CÁLCULO ICMS ST. 0,00		VALOR ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 3,650,00									
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00		VALOR TOTAL DO IPI 0,00		VALOR TOTAL DA NOTA 3,650,00										
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS																	
NOME/RAZÃO SOCIAL			FRETE POR CONTA 1 - DESTINATARIO			CÓD. ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ/CPF								
ENDERÉSCO			MUNICÍPIO					UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL								
QUANTIDADE 0	ESPÉCIE	MARCA	NÚMERO				PESO BRUTO		PESO LÍQUIDO								
DADOS DOS PRODUTOS/SERVIÇOS																	
CÓDIGO	Descrição dos Produtos/Serviços		NCM SH	CSOSN	CFOP	UNID	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	VR. DESC	B. CALC ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	VALOR ISSQN	VALOR PIS/COFINS	VALOR PIS	VALOR COFINS
000000000005	GRANITO BRANCO DALLAS		68022300	0102	5.102	MT	7.000	340,00	2380,00								
000000000002	GRANITO VERDE UBATUBA		68022300	0102	5.102	MT	5.080	250,00	1270,00								
CÁLCULO DO ISSQN																	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL		VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS				BASE DE CÁLCULO DO ISSQN				VALOR DO ISSQN							
DADOS ADICIONAIS																	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Trib aprox R\$: 516,47 Federal e 438,00 Estadual										RESERVADO AO FISCO							

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 5 : 08comunicadoeanexosassassinado_compressed4.pdf

RECEBIMENTO DE MARMORARIA SO PEDRAS LTDA ME OS PRODUTOS E OS SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO												NF-e				
DATA DO RECEBIMENTO		IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEPTOR										Nº 000599				
												SÉRIE: 001				
MARMORARIA SO PEDRAS LTDA ME RUA NC 09 QD 09 LT 15 - RESIDENCIAL NOVA CAN - CALDAS NOVAS - GO - CEP: 75.690-000 - Fone/Fax: () -			DANFE													
			DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA													
			0 - ENTRADA 1		1 - SAÍDA		CHAVE DE ACESSO		Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora							
			Nº 000599		SÉRIE 001		FOLHA 1 / 1		PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247549756634 15/05/2024 10:10:04							
NATUREZA DE OPERAÇÃO																
VENDAS																
INSCRIÇÃO ESTADUAL 106856235			INSCR. ESTADUAL DO SUBST. TRIBUT.			CNPJ			27.080.260/0001-70							
DESTINATÁRIO/REMETENTE																
NOME/RAZÃO SOCIAL MARCOS FRANCISCO DE LIMA						CNPJ / CPF 817.496.191-72			DATA DE EMISSÃO 15/05/2024							
ENDERECO FAZ CORREGO FUNDO,S/N			BAIRRO/DISTRITO SAINT GERMAIN			CEP		CELULAR		DATA DE ENT./SAÍDA 15/05/2024						
COMPLEMENTO	MUNICÍPIO CALDAS NOVAS					FONE/FAX	UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL	UF	HORA DE ENT./SAÍDA 10:10:34						
FATURA/DUPLICATA																
000599/001 - 850,00 - 15/05/2024																
CÁLCULO DO IMPOSTO																
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 0,00		VALOR DO ICMS 0,00		BASE DE CÁLCULO ICMS ST. 0,00		VALOR ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00			VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 850,00							
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00		VALOR TOTAL DO IPI 0,00			VALOR TOTAL DA NOTA 850,00								
TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS																
NOME/RAZÃO SOCIAL				FRETE POR CONTA 1 - DESTINATÁRIO		1	CÓD. ANTT	PLACA DO VEÍCULO		UF	CNPJ/CPF					
ENDERECO				MUNICÍPIO						UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL					
QUANTIDADE 0	ESPÉCIE	MARCA	NÚMERO					PESO BRUTO		PESO LÍQUIDO						
DADOS DOS PRODUTOS/SERVIÇOS																
CÓDIGO 00000000004	DESCRIÇÃO DOS PRODUTOS-SERVIÇOS GRANTO OCRE ITABIRA		NCM SH 68022300	CSOSN 0102	CFOP 5.102	UNID MT	QTDE 3.400	VALOR UNITÁRIO 250,00	VALOR TOTAL 850,00	VR DESC	B CALC ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI			
CÁLCULO DO ISSQN																
INSCRIÇÃO MUNICIPAL			VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS				BASE DE CÁLCULO DO ISSQN				VALOR DO ISSQN					
DADOS ADICIONAIS																
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Trib aprox R\$: 120,27 Federal e 102,00 Estadual										RESERVADO AO FISCO						

Digitalizado com CamScanner

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 5 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed4.pdf

Recebemos de GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARA OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO. Emissão: 13/05/2024 Dest/Reme: 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA Valor Total: 73,50		Nº 000.014.029 Série 001
DATA DO RECEBIMENTO IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR		

GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARAG  RUA ARNALDO, S/N, QD 25A LT 01 SALA 02 ESQUINA CO - VILA ROSA - APARECIDA DE GOIANIA - GO - CEP: 74935-880 Fone: (62)3280-9606		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - ENTRADA 1 1 - SAÍDA Nº 000.014.029 Série 001 Folha 1/1	 CHAVE DE ACESSO 5224 0500 0581 9900 0109 5500 1000 0140 2913 6841 0357
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247542282266 13/05/2024 08:52:44	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 102658986	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO	CNPJ / CPF 00.058.199/0001-09	

DESTINATÁRIO / REMETENTE		CNPJ / CPF	DATA DA EMISSÃO
NOME / RAZÃO SOCIAL 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA		817.496.191-72	13/05/2024
ENDERECO RUA CORONEL CIRILO LOPES DE MORAIS, S/N	BAIRRO / DISTRITO CENTRO	CEP 75680-001	DATA DA SAÍDA 13/05/2024
MUNICIPIO CALDAS NOVAS	UF GO	TELEFONE / FAX	HORA DA SAÍDA 08:52:41

CÁLCULO DO IMPOSTO						
BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBST.	VALOR DO ICMS SUBST.	V.APROX. TRIBUTOS	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	
0,00	0,00	0,00	0,00	15,25 (20,75 %)	73,50	
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS/ACESSÓRIAS	VALOR DO IPI	VALOR TOTAL DA NOTA	73,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS						
NOME / RAZÃO SOCIAL			FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF
ENDERECO			MUNICÍPIO			UF
QUANTIDADE 1	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO	

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NUM/SH	CSOSN	CFOP	UNID	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR DESCONTO	VALOR LÍQUIDO	BASE DE CÁLC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ. %	
													ICMS	IPI
0208-05080082	DL CONSTRURIL MAX8 - BLD 28KG EXP Val Aprox Tributos: 15,25 (20,75%)	32141010	0102	5102	BLD	1,0000	73,50	0,00	73,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

DADOS ADICIONAIS		RESERVADO AO FISCO
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Trib aprox RS: 10,10 Federal e 5,15 Estadual Fonte: IBPT		

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 13/05/2024 08:52:45

Syndata - Automação Comercial (62) 3945-0338

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 5 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed4.pdf

Recebemos de GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARA OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO. Emissão: 13/05/2024 Dest/Reme: 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA Valor Total: 1.540,00		NF-e Nº 000.014.030 Série 001
DATA DO RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARA:  RUA ANTONIO, S/N, QD 25A LT 01 SALA 02 ESQUINA CO - VILA ROSA - APARECIDA DE GOIANIA - GO - CEP: 74935-880 Fone: (62)3280-9606		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - ENTRADA 1 1 - SAÍDA Nº 000.014.030 Série 001 Folha 1/1	 CHAVE DE ACESSO 5224 0500 0581 9900 0109 5500 1000 0140 3014 9841 0358 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizadora
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247542288489 13/05/2024 08:54:14	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 102658986	INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO	CNPJ / CPF 817.496.191-72	DATA DA EMISSÃO 13/05/2024

DESTINATÁRIO / REMETENTE		CNPJ / CPF 817.496.191-72	DATA DA EMISSÃO 13/05/2024
ENDEREÇO RUA CORONEL CIRILO LOPES DE MORAIS, S/N	BAIRRO / DISTRITO CENTRO	CEP 75680-001	DATA DA SAÍDA 13/05/2024
MUNICÍPIO CALDAS NOVAS	UF GO	TELEFONE / FAX	INSCRIÇÃO ESTADUAL 00.058.199/0001-09

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBST.	VALOR DO ICMS SUBST.	V.APROX. TRIBUTOS	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS
0,00	0,00	0,00	0,00	470,48 (30,60 %)	1.537,28
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESORIAS	VALOR DO IPI	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,00	2,72	0,00	1.540,00

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS		FRETE POR CONTA 9 - SEM FRETE	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
ENDEREÇO	MUNICÍPIO		UF		INSCRIÇÃO ESTADUAL	
QUANTIDADE 56	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO	

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	CSOSN	CFOP	UNID	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR DESCONTO	VALOR LÍQUIDO	BASE DE CÁLC ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	Aliqu % ICMS IPI
66	PLACA GESSO ST BR 12,5 1200X1800 MM Val Aprox Tributos: 328,86 (30,45%)	68091100	0102	5102	UN	30,0000	36,00	0,00	1.080,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00
543	PERFILADO EM ACO CF530X3000MM Val Aprox Tributos: 86,82 (30,45%)	72166110	0102	5102	UN	24,0000	11,88	0,00	285,12	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00
7897637123621	PF DW CAB TROMBETA FENDA PHS P BROCA FOSF 3,5X35 (L.E000000 Val Aprox Tributos: 41,72 (31,83%)	73181400	0102	5102	MI	1,0000	131,07	0,00	131,07	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00
7898529719625	PAR DRYWALL CPA # 6X25 GN Val Aprox Tributos: 13,08 (31,83%)	73181500	0102	5102	PC	1,0000	41,09	0,00	41,09	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00

DADOS ADICIONAIS	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Trib aprox R\$ 209,14 Federal e 261,34 Estadual Fonte: IBPT	RESERVADO AO FISCO

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 13/05/2024 08:54:14

Syndata - Automação Comercial (62) 3945-0338

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contests

Arquivo 5 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed4.pdf

Recebemos de GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARA OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO. Emissão: 13/05/2024 Dest/Reme: 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA Valor Total: 1.316,82		NF-e Nº 000.014.031 Série 001
DATA DO RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS  RUA ARNALDO, S/N, QD 25A LT 01 SALA 02 ESQUINA CO - VILA ROSA - APARECIDA DE GOIANIA - GO - CEP: 74935-880 Fone: (62)3280-9606	DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - ENTRADA 1 1 - SAÍDA Nº 000.014.031 Série 001 Folha 1/1	 CHAVE DE ACESSO 5224 0500 0581 9900 0109 5500 1000 0140 3112 5841 0350 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizadora
--	--	--

NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA	PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247542292056 13/05/2024 08:55:11
INSCRIÇÃO ESTADUAL 102658986	CNPJ / CPF 00.058.199/0001-09

DESTINATÁRIO / REMETENTE		CNPJ / CPF	DATA DA EMISSÃO
NOME / RAZÃO SOCIAL 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA		817.496.191-72	13/05/2024
ENDERECO RUA CORONEL CIRILO LOPES DE MORAIS, S/N	BAIRRO / DISTRITO CENTRO	CEP 75680-001	DATA DA SAÍDA 13/05/2024
MUNICIPIO CALDAS NOVAS	UF GO	TELEFONE / FAX	HORA DA SAÍDA 08:55:08

CÁLCULO DO IMPOSTO		VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBST.	VALOR DO ICMS SUBST.	V.APROX. TRIBUTOS	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS
BASE DE CALCULO DO ICMS	0,00	0,00	0,00	0,00	393,83 (29,91%)	1.316,82
VALOR DO FRETE	0,00	0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESORIAS 0,00	VALOR DO IPI 0,00	VALOR TOTAL DA NOTA 1.316,82

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS		FRETE POR CONTA 9 - SEM FRETE	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
ENDERECO		MUNICIPIO			UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE 56	ESPÉCIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO	

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	CSOSN	CFOP	UNID	QTDE.	VALOR UNITARIO	VALOR DESCONTO	VALOR LÍQUIDO	BASE DE CALC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ. % ICMS / IPI
66	PLACA GESSO ST BR 12.5 1200X1800 MM Val Aprox Tributos: 241,16 (30,45%)	68091100	0102	5102	UN	22,0000	36,00	0,00	792,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00
7908167507482	PERFILADO EM ACO M48X3000MM Val Aprox Tributos: 103,33 (30,45%)	72166110	0102	5102	UN	24,0000	14,14	0,00	339,36	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00
7908167506126	PERFILADO EM ACO G48X3000MM Val Aprox Tributos: 34,09 (30,45%)	72166110	0102	5102	UN	9,0000	12,44	0,00	111,96	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00
0208-05080082	DL CONSTRUCRIL MAX8 - BLD 28KG EXP Val Aprox Tributos: 15,25 (20,75%)	32141010	0102	5102	BLD	1,0000	73,50	0,00	73,50	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00

DADOS ADICIONAIS		RESERVADO AO FISCO
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Trib aprox R\$ 177,32 Federal e 216,51 Estadual Fonte: IBPT		

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 13/05/2024 08:55:11

Syndata - Automação Comercial (62) 3945-0338

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 6 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed5.pdf

Recebemos de GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARA OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO. Emissão: 13/05/2024 Dest/Reme: 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA Valor Total: 95,04		NF-e Nº 000.014.032 Série 001
DATA DO RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

GESSOMAT DISTRIBUIDORA ARTEFATOS DE GESSO E MATERIAIS PARA:  RUA ARNALDO, S/N, QD 25A LT 01 SALA 02 ESQUINA CO - VILA ROSA - APARECIDA DE GOIANIA - GO - CEP: 74935-880 Fone: (62)3280-9606		DANFE Documento Auxiliar da Nota Fiscal Eletrônica 0 - ENTRADA 1 - SAÍDA Nº 000.014.032 Série 001 Folha 1/1	 CHAVE DE ACESSO 5224 0500 0581 9900 0109 5500 1000 0140 3216 5841 0355 Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizada
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA		PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247542295995 13/05/2024 08:56:17	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 102658986		INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO CNPJ / CPF 00.058.199/0001-09	

DESTINATÁRIO / REMETENTE		CNPJ / CPF	DATA DA EMISSÃO
NOME / RAZÃO SOCIAL 7512 - MARCOS FRANCISCO DE LIMA		817.496.191-72	13/05/2024
ENDEREÇO RUA CORONEL CIRILO LOPES DE MORAIS, S/N		BAIRRO / DISTRITO CENTRO	CEP 75680-001
MUNICÍPIO CALDAS NOVAS	UF GO	TELEFONE / FAX	INSCRIÇÃO ESTADUAL
			HORA DA SAÍDA 08:56:14

CÁLCULO DO IMPOSTO		BASE DE CALCULO DO ICMS		VALOR DO ICMS		BASE DE CALCULO DO ICMS SUBST.		VALOR DO ICMS SUBST.		V.APROX. TRIBUTOS		VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		28,94 (30,45 %)		95,04	
VALOR DO FRETE		VALOR DO SEGURO		DESCONTO		OUTRAS DESPESAS ACESORIAS		VALOR DO IPI		VALOR TOTAL DA NOTA		95,04	

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS					
NOME / RAZÃO SOCIAL			FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO
ENDERECO			MUNICÍPIO		UF
QUANTIDADE 8	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO

DADOS DOS PRODUTOS / SERVIÇOS															
CÓDIGO PRODUTO	Descrição do Produto / Serviço			NCM/SH	USO/SN	CFOP	UND	QTDE.	VALOR UNITARIO	VALOR DESCONTO	VALOR LÍQUIDO	BASE DE CÁLC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ. %
543	PERFILADO EM ACO CF530X3000MM Val Aprox Tributos: 28,94 (30,45%)	72166110	0102	5102	UN			8,0000	11,88	0,00	95,04	0,00	0,00	0,00	0,00

DADOS ADICIONAIS	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Trib aprox R\$ 12,78 Federal e 16,16 Estadual Fonte: IBPT	RESERVADO AO FISCO

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 13/05/2024 08:56:18

Syndata - Automação Comercial (62) 3945-0338

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
 CALDAS NOVAS 3ª VARA CÍVEL
 Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contests

Arquivo 6 : 08comunicadoeanexosassassinado_compressed5.pdf

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica



0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

1

Nº 418415
SÉRIE 1
FOLHA 1/1

CHAVE DE ACESSO 5224 0501 5590 4600 1694 5500 1000 4184 1511 3955 1507

CONSULTA DE AUTENTICIDADE NO PORTAL NACIONAL DA NF-E
WWW.NFE.FAZENDA.GOV.BR/PORTAL
OU NO SITE DA SEFAZ AUTORIZADORA

IRMAOS SOARES S/A

AVE CORONEL BENTO DE GODOY, 2140 - ESTANCIAS ITANHANGA
CALDAS NOVAS - GO - CEP: 75.680-001 - FONE: (64) 3454-0850

NATUREZA DA OPERAÇÃO
VENDA COM CARTAO DE CREDITO

CRT (Código de Regime Tributário)

3 - Regime Normal

INSCRIÇÃO ESTADUAL

101270704

INSC. ESTADUAL SUBST. TRIBUTARIA

152247542895925

13/05/2024 11:31:31

CNPJ 01.559.046/0016-94

DESTINATÁRIO/REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL
MARCOS FRANCISCO DE LIMA

ENDERECO
CONDOMINIO VILLAGE DAS THERMAS, S/N

MUNICÍPIO
CALDAS NOVAS

UF GO PAÍS

Brasil

BAIRRO

VILLAGE DAS THERMAS

CEP

76.330-000

FATURA

NUMERO FATURA	VALOR ORIGINAL	DESCONTO	VALOR LIQUIDO

DUPLICATA

NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR

CALCULO IMPOSTO

BASE DE CALCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	VALOR DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS		
17,00	3,23	0,00	0,00	17,68		
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESORIAS	VALOR TOTAL DO IPI	VLR APROX DOS TRIBUTOS	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,68	0,00	0,00	5,23	17,00

TRANSPORTADOR/VOLUME TRANSPORTADOS

RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ
	0 - EMITENTE 2 - TERCEIROS 1 - DESTINATÁRIO 9 - SEM FRETE	4			

ENDERECO

ENDERECO	MUNICÍPIO	UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL

QUANTIDADE

1	ESPECIE	UM	MARCA	NUMERACAO	PESO BRUTO	PESO LIQUIDO
					0,400	0,400

DADOS DO PRODUTO/SERVICOS

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	NCM/SH	ORU/CST	CFOP	UNID	QTDE	VLR UNIT	VLR TOTAL	BC ICMS	VLR ICMS	VLR IPI	ALIQUOTAS ICMS IPI
190357	ENG KRO PLASTICO 50CM 0743	39174090	0/00	5102	UM	4,0000	4,4200	17,68	17,00	3,23	19,00	

Zanu

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

www.irmaossoares.com.br / Vendedor:016034-2GLEYSON (Loja: 16) / Cond. Pacto: 85 / Recibo: 897893 / Reserva: 818417 / ZT: RCLVOOC // P.E.: 15/05/2024 // Celular: (62)8512-5320 // COO Recibo:106989 ECF:01 I.E.:101270704 // IBPT: VALOR APRX TRIBUTO R\$5,23(30,76%) //

RESERVADO AO FISCO

NF-e emitida pelo Oobj-NFE - <http://www.oobj.com.br>

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 6 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed5.pdf

IRMAOS SOARES S/A

AVE CORONEL BENTO DE GODOY, 2140 - ESTANCIAS ITANHANGA
CALDAS NOVAS - GO - CEP: 75.680-001 - FONE: (64) 3454-0850

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

1

Nº 418413
SÉRIE 1
FOLHA 1/1



CHAVE DE ACESSO 5224 0501 5590 4600 1694 5500 1000 4184 1315 5845 4760

CONSULTA DE AUTENTICIDADE NO PORTAL NACIONAL DA NF-E
WWW.NFE.FAZENDA.GOV.BR/PORTAL
OU NO SITE DA SEFAZ AUTORIZADORA

NATUREZA DA OPERAÇÃO

VENDA A VISTA

CRT (Código de Regime Tributário)

3 - Regime Normal

INSCRIÇÃO ESTADUAL
101270704

INSC ESTADUAL SUBST. TRIBUTARIA

CNPJ
01.559.046/0016-94

DESTINATÁRIO/REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL

MARCOS FRANCISCO DE LIMA

ENDEREÇO

CONDOMINIO VILLAGE DAS THERMAS, S/N

MUNICÍPIO

CALDAS NOVAS

UF

GO

PAÍS
Brasil

FONE/FAX

(06)23326-3658

FATURA

NUMERO FATURA	VALOR ORIGINAL	DESCONTO	VALOR LIQUIDO

DUPLICATA

NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR

CÁLCULO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	VALOR DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS
891,46	169,37	0,00	0,00	891,96
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACCESSORIAS	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,50	0,00	891,46

TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS

RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ
	0- EMITENTE 2- TERCEIROS 1- DESTINATÁRIO 9- SEM FRETE	4			

ENDERECO

MUNICÍPIO

QUANTIDADE	ESPECIE	UM	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO
9		UM			9,120	9,120

DADOS DO PRODUTO/SERVICOS

CÓDIGO	DESCRICAÇÃO DO PRODUTO	NCM/SH	ORI/CST	CFOP	UNID	QTDE	VLR UNIT.	VLR TOTAL	BC ICMS	VLR ICMS	VLR IPI	ALIQUOTAS ICMS / IPI
177954	TOM TRA DUP 10A LIZ 57170/065 57170/265	85366910	0/00	5102	UM	9,0000	12,5100	112,59	112,53	21,38		19,00
177865	INT/TOM TRA ITS 10A LIZ 57170/064/264 57170/264	85366910	0/00	5102	UM	5,0000	11,4000	57,00	56,97	10,82		19,00
521221	INT TRA IT SIM 10A LIZ 57170/001 57170/201	85365090	0/00	5102	UM	1,0000	7,7100	7,71	7,71	1,46		19,00
177881	INT TRA IT SIM 10A LIZ 57170/070 57170/070	85365090	0/00	5102	UM	1,0000	21,3200	21,32	21,31	4,05		19,00
217999	LUM ELEGANCE FIT LED 36W 6500K BV 946161371	94051190	0/00	5102	UM	9,0000	31,8100	286,29	286,10	54,36		19,00
569160	SIF CENSI PLAST FLEX UNIV 7150	39174090	0/00	5102	UM	5,0000	7,5700	37,85	37,83	7,19		19,00
109460	VALV IMP PIA AMER MET 3.1/2 CR 10173	79070090	0/00	5102	UM	3,0000	36,3200	108,96	108,90	20,69		19,00
221082	TOR DOC LAV BICA ALTA PERTUTTI CR 903906	84818019	0/00	5102	UM	1,0000	121,6900	121,69	121,63	23,11		19,00
196053	TOR DOC PIA MESA PRIMOR 1/2 CR 00673406	84818019	0/00	5102	UM	1,0000	138,5500	138,55	138,48	26,31		19,00

Zomud

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

www.irmaossoares.com.br / Vendedor: 016034-2GLEYSON (Loja: 16) / Cond Pagto: 61 / Recibo: 897872 / Reserva: 818406 / ZT: RCLV00C // P.E.: 13/05/2024 // Celular: (62)8512-5320 // COD Recibo: 000002 ECF: 01 I.E.: 101270704 // IBPT: VALOR APRX TRIBUTO R\$296,39 (33,24%) //

RESERVADO AO FISCO

Não emitida pelo Oobj-NFE - http://www.oobj.com.br

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 6/108comunicadoanexosassinado_compressed5.pdf

FRANCISCO DE LIMA - RUA L, 000 - 1

SAINT GERMAIN, CALDAS NOVAS - GO, EMISSAD: 14/05/2024.

DESTINATÁRIO: MARCOS

VALOR TOTAL: R\$ 2.068,40

Nº 508

SÉRIE: 2



REVESTI ACABAMENTOS

AVENIDA CORONEL BENTO DE GODOY, 1015 - QD 31 LT
09 - CENTRO, CALDAS NOVAS, GO - CEP: 75680-021 -
Fone/Fax: 00 000-0000

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - Entrada

1

1 - Saída

Nº 000.000.508

SÉRIE: 2

Página 1 de 1

CONTROLE DO FISCO



CHAVE DE ACESSO

5224 0538 3897 8100 0120 5500 2000 0005 0810 1666 4015

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz
Autorizadora.

NATUREZA DA OPERAÇÃO

Venda

PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152247547738276 - 14/05/2024 16:52

INSCRIÇÃO ESTADUAL

108063364

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIB.

38.389.781/0001-20

CNPJ

38.389.781/0001-20

DESTINATÁRIO/REMETENTE

NOME/RAZÃO SOCIAL	CNPJ/CPF	DATA DA EMISSÃO
MARCOS FRANCISCO DE LIMA	817.496.191-72	14/05/2024
ENDERECO	CEP	DATA DE ENTRADA/SAÍDA
RUA L, 000	75690-001	14/05/2024
MUNICÍPIO	FONE/FAX	UF
CALDAS NOVAS		GO
INSCRIÇÃO ESTADUAL		HORA DE ENTRADA/SAÍDA

FATURA

CÁLCULO DO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS ST	VALOR DO ICMS ST	VALOR TOTAL DE PRODUTOS
0,00	0,00	0,00	0,00	5.068,40
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESORIAS	VALOR IPI
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS

RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VÉHICULO	CEP	INSCRIÇÃO ESTADUAL
	9 - Sem frete				
ENDEREÇO	MUNICÍPIO			17	
QUANTIDADE	ESPECIE	MARCA	NÚMERO	PESO BRUTO	PESO LIQUIDO

DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CST/CSOSN	CFOP	UNID.	QTD.	VLR. UNIT.	VLR. TOTAL	BC ICMS	VLR. ICMS	VLR. IPI	ALIQ. ICMS	ALIQ. IPI
758560	REVESTIMENTO BRANCO BRILHANTE Retificado 33x57 33100 - Extra	69072200	0500	5405	M2	72.6000	27,0000	1.960,20					
PA-0200104	PORCELANATO EMBRAMACO MAX CEMENTO BEIGE SATINY 71213 - 669A-32-0016-24	69072100	0102	5102	M2	57.9600	49,9000	2.892,20					
105270	REJUNTAMENTO RESINADO BRANCO	32149000	0500	5405	UNID.	10	12,00	120,00					
105266	REJUNTAMENTO RESINADO BEGE	32149000	0102	5102	UNID.	8	12,00	96,00					

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	RESERVADO AO FISCO
Valor Aprox Tributos Federal R\$ 65,06 (1,28%), Estadual R\$ 0,00 (0%), Municipal R\$ 0,00 (0%), Fonte: IBPT.	

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentação 42 - Juntada > Petição > Contests

Arquivo 6 : 08comunicadoanexosassinado_compressed5.pdf

RECEBIMENTO DE UNITINTAS COMÉRCIO DE TINTAS LTDA OS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA INDICADA AO LADO.												NF-e			
												Nº. 21.821			
												SÉRIE 1			
DATA DE RECEBIMENTO _____ / _____ / _____ IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR MARCOS FRANCISCO DE LIMA 29003495 Ass: _____				DANFE DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA 0 - ENTRADA 1 1 - SAÍDA 1 N°. 21.821 SÉRIE 1 FL 1 / 1								 CHAVE DE ACESSO 5224 0502 1078 0300 2038 5500 1000 0218 2118 0396 9459 CONSULTA DE AUTENTICIDADE NO PORTAL NACIONAL DA NF-e www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da SEFAZ AUTORIZADORA			
NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE				PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO 15224755038554515/05/2024 12:43:18											
INSCRIÇÃO ESTADUAL 107835860				INSCR. ESTADUAL DO SUBST. TRIBUTÁRIO				CNPJ 02.107.803/0020-38							
DESTINATÁRIO / REMETENTE															
NOME / RAZÃO SOCIAL MARCOS FRANCISCO DE LIMA 29003495							CNPJ/CPF 817.496.191-72			DATA DA EMISSÃO 15/05/2024					
ENDERECO RUA 32, S/N				BAIRRO / DISTRITO ESTANCIAS ITAGUAI			CEP 75.682-062			DATA DA ENTRADA / SAÍDA					
MUNICÍPIO CALDAS NOVAS			FONE/FAX 62 981917453	UF GO	INSCRIÇÃO ESTADUAL			HORA DA SAÍDA							
FATURA / DUPLICATA															
Número 001	Dt. Vencimento 15/05/2024	Valor 5.300,00	Número	Dt. Vencimento	Valor	Número	Dt. Vencimento	Valor							
CÁLCULO DO IMPOSTO															
BASE DE CALCULO DO ICMS 1.625,51	VALOR DO ICMS 308,86	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 6.018,90											
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 718,90	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00	VALOR DO IPI 0,00	VALOR TOTAL DA NOTA 5.300,00										
TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS				FRETE POR CONTA 1 - Destinatário					COD. ANTT	PLACA VEICULO	UF	CNPJ / CPF			
ENDERECO				MUNICÍPIO							UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL			
QUANTIDADE 71	ESPÉCIE	MARCA	NUMERAÇÃO			PESO BRUTO 133,240		PESO LIQUIDO 119,916							
DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO															
CÓDIGO	Descrição dos Produtos/Serviços			NCM/SH	CST	CFOP	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL	BC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR	ALIQ ICMS	ALIQ IPI
13897	2,700 UN BEGE MUNSELL 2,5 Y 8/4 MUNS ELL E2 B0847 - CATALISADOR F496 CONCENTRADO			32081010	060	5405	UN	10,000	291,2900	2.912,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
03000	CAT PU FROTAS F496 NORMAL 0,9L NASON 28289			38249931	000	5102	LT	10,000	117,8000	1.178,00	1.037,30	197,09	0,00	19,0	0,00
17856	CIMENTO QUEIMADO MARTIM 5KG PRIMECOR			32141020	000	5102	GL	1,000	120,0000	120,00	105,67	20,08	0,00	19,0	0,00
00289	ESM BR BCO 3,6L STD COBERTEX 7895			32081010	060	5405	GL	1,000	90,0000	90,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13637	FITA CREPE 48X50 MSK 6139 EUROCEL 28 601 RESOLUCAO DO SENADO FEDERAL N. 13/12, NRO. CONTROLE FCI: 4A4579C5-01BB-4468-A0DC-CE8F59657C48			48114110	000	5102	UN	6,000	12,5000	75,00	66,04	12,55	0,00	19,0	0,00
16621	FOS BCO 18L PINTURA ESSENCIAL ECONOM ICA GLASU			32091010	060	5405	LA	1,000	150,0000	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14689	LONA PTO 4X100 12KG LONATAN			39259090	000	5102	MT	30,000	7,0000	210,00	184,92	35,13	0,00	19,0	0,00
00934	MASSA PVA CX 20KG MAXVINIL 26530			32141020	000	5102	CX	2,000	58,0000	116,00	102,14	19,41	0,00	19,0	0,00
06440	RESINA PEROLA ACQUA 18L HYDRONORTH 6 186			32091010	060	5405	BD	3,000	340,0000	1.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05433	ROLO LA 339 EPOXI RESIMAX 23CM ATLAS 12067			96034010	000	5102	UN	2,000	35,0000	70,00	61,64	11,71	0,00	19,0	0,00
03723	THINNER 2750 0,9L ANJO 547			38140090	000	5102	UN	3,000	19,0000	57,00	50,19	9,54	0,00	19,0	0,00
05391	TRINCHA 395 2 1/2 ATLAS 3681			96034090	000	5102	UN	2,000	10,0000	20,00	17,61	3,35	0,00	19,0	0,00
CÁLCULO DO ISSQN															
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS			0,00	BASE DE CÁLCULO DO ISSQN			0,00	VALOR DO ISSQN					0,00	
DADOS ADICIONAIS															
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES Vendedor: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS Digitador: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS Cond.Pag: 01000 - A VISTA - DINHEIRO PEDIDO(S) DE VENDA: 000002957652 END. ENTREGA: RUA 32. S/N-ESTANCIAS ITAGUAI--CALDAS NOVAS-GO-75682-062 ICMS REC ANT POR SUBST TRIB CONV ICMS 74/94 TINTAS E VERNIZES ENTREGAR NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE NO DO CLUBE DOCS DE CRED: 00000001203-CC-029 R\$ -5.300,00 / Vlr Aprox dos Tributos: R\$ 711,33 Federal / R\$ 664,22 Estadual - Fonte: IBPT													RESERVADO AO FISCO		

NF-e desenvolvida por www.citelsoftware.com.br

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/05/2025 23:32:38

Assinado por TIAGO ANDRADE MOREIRA:01973205114

Localizar pelo código: 10948767543256387342919995, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA

Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada > Petição > Contestação

Arquivo 6 : 08comunicadoanexosassinado_compressed5.pdf

MARTINS MAT P/ CONST E ACAB LTDA

RUA B-5, SN - QD-12 LT- 07-R
EST ITANHANGA - CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75690-000 Fone: (64)3453-0371

DANFE
Documento Auxiliar da
NOTA FISCAL ELETRÔNICA

0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

Nº 000.003.198
SÉRIE: 1
FOLHA: 1/1



CHAVE DE ACESSO
5224 0522 1384 2600 0149 5500 1000 0031 9811 6187 0175

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal
ou no site da Sefaz Autorizada

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO
152247554202507 16/05/2024 14:25:07

INSCRIÇÃO ESTADUAL 106284002 CNPJ 22.138.426/0001-49

NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCEIROS

INSCRIÇÃO ESTADUAL 106284002 CNPJ 22.138.426/0001-49

DESTINATÁRIO/REMETENTE

MARCOS FRANCISCO DE LIMA CNPJ/CPF do destinatário 817.496.191-72 DATA DE EMISSÃO 16/05/2024

ENDERECO CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS, 0 BAIRRO/DISTRITO VILLAGE CEP 75690-000 DATA DE SAÍDA 16/05/2024

MUNICÍPIO CALDAS NOVAS FONE/FAX (64)99671-6737 UF GO INSCRIÇÃO ESTADUAL HORA DE SAÍDA 14:25:05

FATURA/DUPLICATA

**Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVE
CALDAS NOVAS -
Usuário: TIAGO A**

**Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA**

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54



Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 7 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed6.pdf

IRMAOS SOARES S/A

AVE CORONEL BENTO DE GODOY, 2140 - ESTANCIAS ITANHANGA
CALDAS NOVAS - GO - CEP: 75 680-001 - FONE: (64) 3454-0850

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - ENTRADA
1 - SAÍDA



CHAVE DE ACESSO 5224 0501 5590 4600 1694 5500 1000 4196 0117 8609 6480

Nº 419601
SÉRIE 1
FOLHA 1/1

CONSULTA DE AUTENTICIDADE NO PORTAL NACIONAL DA NF-E
WWW.NFE.FAZENDA.GOV.BR/PORTAL
OU NO SITE DA SEFAZ AUTORIZADORA

NATUREZA DA OPERAÇÃO
VENDA A VISTA

CRT (Crédito de Regime Tributário)

3 - Regime Normal

INSCRIÇÃO ESTADUAL
101270704

INSC. ESTADUAL SUBST. TRIBUTARIA

CNPJ 01.559.046/0016-94

DESTINATARIO/REMETENTE

NOME / BAZÃO SOCIAL

MARCOS FRANCISCO DE LIMA

ENDERECO

CONDOMINIO VILLAGE DAS THERMAS, S/N

CNPJ/CPF 817.496.191-72

DATA DE EMISSÃO
23/05/2024

MUNICÍPIO

CALDAS NOVAS

UF

GO Brasil

PAÍS

FONE/TAX (06)23326-3658

INSCRIÇÃO ESTADUAL

HORA DE ENTRADA/SAÍDA

FATURA

NÚMERO FATURA

VALOR ORIGINAL

DESCONTO

VALOR LÍQUIDO

DUPLICATA

NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR

CÁLCULO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	VALOR DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS		
280,64	53,32	0,00	0,00	280,80		
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESORIAS	VALOR TOTAL DO IPB	VLR APRÓX DOS TRIBUTOS	VALOR TOTAL DA NOTA
0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	108,80	280,64

TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS

FAZÃO SOCIAL	FRUIT PORCENTA 0 - EMITENTE 1 - DESTINATÁRIO 2 - TERCEIRO 3 - DESTINATÁRIO 9 - SEM FRUIT	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ
	4				

ENDERECO

MUNICÍPIO

QUANTIDADE

1

ESPECIF

PC

MARCA

NUMERAÇÃO

PESO BRUTO

12,000

PESO LÍQUIDO

12,000

DADOS DO PRODUTO/SERVIÇOS

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	NCM/SH	ORI/CST	CFOP	UNID	QTDE	VLR UNIT	VLR TOTAL	BC ICMS	VLR ICMS	VLR IPB	ALIQUOTAS ICMS	IPB
179680	MOD TRA TOM 2P+T 20A 57115/038 57115/038	85366910	0/00	5102	PC	48,0000	5,8500	280,80	280,64	53,32	19,00		

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

www.irmaossoares.com.br / Vendedor:016034-2GLEYSON (Loja: 16) / Cond Pagto: 61 / Recibo: 897872 / Reserva: 830270 / ZT: RCLVOC / P.E.: 20/05/2024 // Celular: (62)8512-5320 // COD Recibo:000002 ECF:01 I.E.:101270704 // IBPT: VALOR APRX TRIBUTO RS108,80(38,76%) //

RESERVADO AO FISCO

NF-e emitida pelo Onbj-NFE - http://www.onbj.com.br

Júlio Cesar
Autenticação
CLV-16

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/05/2025 23:32:39

Assinado por TIAGO ANDRADE MOREIRA:01973205114

Localizar pelo código: 109087625432563873742919992, no endereço: https://projudi.tjgo.jus.br/p

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

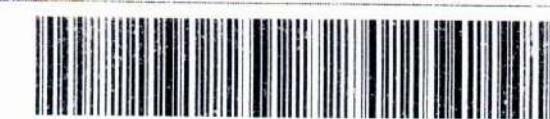
Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 7 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed6.pdf

IRMAOS SOARES S/A

AVE CORONEL BENTO DE GODOY, 2140 - ESTANCIAS ITANHANGA
CALDAS NOVAS - GO - CEP: 75.680-001 - FONE: (64)3454-0850

DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica0 - ENTRADA
1 - SAÍDANº 419602
SERIE 1
FOLHA 1/1

CHAVE DE ACESSO 5224 0501 5590 4600 1694 5500 1000 4196 0218 4492 2950

CONSULTA DE AUTENTICIDADE NO PORTAL NACIONAL DA NF-E
WWW.NFE.FAZENDA.GOV.BR/PORTAL
OU NO SITE DA SEFAZ AUTORIZADORA

NATUREZA DA OPERAÇÃO

VENDA A VISTA

C.R.F.: 0000012 Rezino Tributario

3 - Regime Normal

INSCRIÇÃO ESTADUAL

101270704

INSC. ESTADUAL SUBST. TRIBUTARIA

15224759850971 23/05/2024 17:04:37

CNPJ 01.559.046/0016-94

DESTINATÁRIO/REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL

MARcos FRANCISCO DE LIMA

ENDERECO

CONDOMINIO VILLAGE DAS THERMAS, S/N

MUNICÍPIO

CALDAS NOVAS

UF

PAIS

Brasil

BAIRRO

VILLAGE DAS THERMAS

CEP

00.000-000

FATURA

DATA DE ENTRADA/SAÍDA

NÚMERO FATURA

VALOR ORIGINAL

DESCONTO

VALOR LÍQUIDO

DUPLICATA

NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR	NÚMERO	VENCIMENTO	VALOR

CÁLCULO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	97,64	BASE DE CÁLCULO DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	0,00	VALOR DO ICMS DE SUBSTITUIÇÃO	0,00	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	514,18
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESORIAS	VALOR TOTAL DO IP	VALOR APROX DOS TRIBUTO	VALOR TOTAL DA NOTA	513,89	

TRANSPORTADOR/VOLUME TRANSPORTADOS

RAZÃO SOCIAL	ENDEREÇO	TIPO DE PAGAMENTO	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ
		0 - ENTREGUE 2 - TERCEIRO 3 - DESENTRALIZADO 4 - OUTROS	4			

ENDERECO

MUNICÍPIO

UF INSCRIÇÃO ESTADUAL

QUANTIDADE	ESPECIE	UM	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO
2		UM			3,820	3,820

DADOS DO PRODUTO/SERVICOS

CÓDIGO	DESCRICA DO PRODUTO	NCM/SH	ORIGEST	CFOP	UNID	QTDE	VLR UNIT	VLR TOTAL	BC ICMS	VLR ICMS	VLR IPI	ALIQUOTAS ICMS / IPI
187160	PL TRA 2P JUNT 4X2 LIZ 57106/005 57106/005	39259090	0 / 00	5102	UM	24,0000	5,0500	121,20	121,14	23,02		19,00
217115	TOR IMP COZ MES 2189 C-55 RED II873	84818019	0 / 00	5102	UM	2,0000	196,4900	392,98	392,75	74,62		19,00

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

www.irmaossares.com.br / / Vendedor:016034-2GLEYSON (Loja: 16) / Cond
Pagto: 61 / Recibo: 897872 / Reserva: 824324 / ZT: RCLV00C // P.E.:
16/05/2024 // Celular: (62)8512-5320
// COO Recibo:000002 ECF:01 I.E.:101270704 // IBPT: VALOR APRX TRIBUTO:
R\$159,63(31,06%) //

RESERVADO AO FISCO

NF-e emitida pelo Oobj-NFE - http://www.oobj.com.br

Júlio Cesar
Auxiliar
CLV-10

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025-17:42:54

Processo: 5091570-10-2025-8-09-0024

Movimentação 42 : Juntada -> Petição -> Contests

Arquivo 7 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed6.pdf

AVENIDA CORONEL BENTO DE GODOY, 1500, SALA 01
PARQUE DOS POMARES
CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75680-214
Fone: (64)3453-6260

DANFE

Documento Auxiliar da
Fiscal Eletrônica0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

1

Nº 22.120
SÉRIE 001
FOLHA 1/1

CHAVE DE ACESSO

5224 0502 1078 0300 2038 5500 1000 0221 2015 5152 4350

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizadora

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152247580046409 23/05/2024 17:42:04

NATUREZA DA OPERAÇÃO

VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCE/VENDA DE

INSCRIÇÃO ESTADUAL
107835860

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO

CNPJ
02.107.803/0020-38

DESTINATÁRIO / REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL MARCOS FRANCISCO DE LIMA 29003495	CNPJ / CPF 817.496.191-72	DATA DA EMISSÃO 23/05/2024
ENDERECO RUA 32, S/N	BAIRRO / DISTRITO ESTANCIA ITAGUAI	CEP 75682-062
MUNICÍPIO CALDAS NOVAS	UF GO	INSCRIÇÃO ESTADUAL (62)98191-7453

LOCAL ENTREGA

CNPJ / CPF 817.496.191-72	ENDERECO RUA 32 S/N - ESTANCIA ITAGUAI - CALDAS NOVAS - GO
------------------------------	---

DUPLICATAS

Número 001	Vencimento 24/05/2024	Valor R\$ 2.161,50
---------------	--------------------------	-----------------------

CÁLCULO DO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS 178,50	VALOR DO ICMS 33,92	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBST. 0,00	VALOR DO ICMS SUBST. 0,00	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 2.161,50
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESÓRIAS 0,00	VALOR DO IPI 0,00

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS

NOME / RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA 1 - DESTINATÁRIO	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
ENDERECO	MUNICÍPIO			UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE 4	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 5,100	PESO LÍQUIDO 4,590

DADOS DOS PRODUTOS / SERVIÇOS

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	CST	CFOP	UNID.	QTDE.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	BASE DE CALC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ % ICMS / IPI
06442	RESINA PEROLA 18L HYDRONORTH 9453	32082020	060	5405	BD	3,00	661,00	1.983,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06452	SOLVENTE RESINA SOLVENCIRL 5L HYDRONORTH 6670	38140090	000	5102	GL	1,00	178,50	178,50	178,50	33,92	0,00	19,00

TROCA EM ATÉ
07 DIAS

MERCADORIA ENTREGUE
EM

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Vendedor: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS
Digitador: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS
Cond.Pag: 01001 - A RECEBER (AR) ENTREGAR E RECEBER NO LOCAL
PEDIDO(S) DE VENDA: 000002958230-PD
ICMS REC ANT POR SUBST TRIB CONV ICMS 74/94 TINTAS E VERNIZES
Vlr Aprox dos Tributos: R\$ 340,27 Federal / R\$ 268,31 Estadual - Fonte: IBPT

RESERVADO AO FISCO

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 23/05/2024 17:42:17

NF-e desenvolvida por www.citelsoftware.com.br

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentação 42 Juntada -> Petição -> Contests

Arquivo 7 : 08comunicadoeanexosassinado_compressed6.pdf

AVENIDA CORONEL BENTO DE GODOY, 1500, SALA 01
PARQUE DOS POMARES
CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75680-214
Fone: (64)3453-6260

DANFE
Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica
0 - ENTRADA 1
1 - SAÍDA
Nº 22.137
SÉRIE 001
FOLHA 1/1



CHAVE DE ACESSO

5224 0502 1078 0300 2038 5500 1000 0221 3719 8268 6755

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizada

NATUREZA DA OPERAÇÃO

VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCEIRO

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152247583170887 24/05/2024 16:01:48

INSCRIÇÃO ESTADUAL
107835860

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO

CNPJ
02.107.803/0020-38

DESTINATÁRIO / REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL			CNPJ / CPF	DATA DA EMISSÃO	
MARCOS FRANCISCO DE LIMA 29003495			817.496.191-72	24/05/2024	
ENDERECO			BAIRRO / DISTRITO	CEP	DATA DA SAÍDA
RUA 32, S/N			ESTANCIA ITAGUAI	75682-062	
MUNICÍPIO	UF	TELEFONE / FAX	INSCRIÇÃO ESTADUAL	HORA DA SAÍDA	
CALDAS NOVAS	GO	(62)98191-7453			

LOCAL ENTREGA

CNPJ / CPF	ENDERECO
817.496.191-72	RUA 32 S/N - ESTANCIA ITAGUAI - CALDAS NOVAS - GO

DUPLOCATAS

Número 001
Vencimento 24/05/2024
Valor R\$ 178,50

CÁLCULO DO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBST.	VALOR DO ICMS SUBST.	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS
178,50	33,92	0,00	0,00	209,30
VALOR DO FRETE	0,00	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS

VALOR DO IPI 0,00 VALOR TOTAL DA NOTA 178,50

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS

NOME / RAZÃO SOCIAL			FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
			1 - DESTINATÁRIO				
ENDERECO			MUNICÍPIO			UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE	I - PÉCIE	MARCA	NUMERAÇÃO			PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO
1			5,100			5,100	4,590

DADOS DOS PRODUTOS / SERVIÇOS

CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM/SH	CST	CFOP	UNID.	QTDE.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	BASE DE CÁLC. ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ. %
06452	SOLVENTE RESINA SOLVENCRI 5L HYDRONORTH 6670	38140090	000	5102	GL	1,00	209,30	209,30	178,50	33,92	0,00	19,00 0,00

TROCA EM ATÉ
07 DIAS

MERCADORIA ENTREGUE
EM / /

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Vendedor: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS
Digitador: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS
Cond Pag: 01000 - A VISTA - DINHEIRO
PEDIDO(S) DE VENDA: 000002958265-PD
ICMS REC ANT POR SUBST TRIB CONV ICMS 74/94 TINTAS E VERNIZES
Vlr Aprox dos Tributos: R\$ 12,08 Federal / R\$ 30,35 Estadual - Fonte: IBPT

RESERVADO AO FISCO

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 24/05/2024 16:02:02

NF-e desenvolvida por www.citelsoftware.com.br

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentação: Juntada -> Petição -> Contests

Arquivo 7 : 08comunicadodeanexosassassinado_compressed6.pdf

Avenida Coronel Bento de Godoy, 2009 - Jardim Hanashiro - CEP:75680-280 - Caldas Novas - GO
TEL: (64)3453-8666

DANFE
DOCUMENTO AUXILIAR DA
NOTA FISCAL ELETRÔNICA
0 - ENTRADA
1 - SAÍDA
1
Nº 000.040.416 fl. 1 / 1
SÉRIE 002



CHAVE DE ACESSO

5224 0503 5063 6500 0180 5500 2000 0404 1610 0001 7210

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal
ou no site da Sefaz Autorizadora

NATUREZA DE OPERAÇÃO

PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

VENDA

152247592131792 27/05/2024 13:09:49

INSCRIÇÃO ESTADUAL

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBST. TRIB.

CNPJ / CPF

103211691

03.506.365/0001-80

DESTINATÁRIO / REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL		CNPJ / CPF	DATA DA EMISSÃO	
MARCOS FRANCISCO DE LIMA		817.496.191-72	27/05/2024	
ENDERECO	BAIRRO / DISTRITO	CEP	DATA SAÍDA / ENTRADA	
BR 213 COND RESIDENCIAL VILLAGE, S/N	THERMAS DE CALDAS	75680-001	27/05/2024	
MUNICÍPIO	FONE / FAX	UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL	HORA DA SAÍDA
CALDAS NOVAS	(64)3453-8666	GO		13:09:23

DUPLICATAS

Nº DUPLICATA	VENC.	VALOR	Nº DUPLICATA	VENC.	VALOR	Nº DUPLICATA	VENC.	VALOR
001	27/05/2024	185,00						

CÁLCULO DO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS	VALOR DO ICMS	BASE CÁLC. ICMS SUBST.	VALOR DO ICMS SUBST.	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS
185,01	35,15	0,00	0,00	196,37
VALOR DO FRETE	VALOR DO SEGURO	DESCONTO	OUTRAS DESP. ACES.	VALOR DO IPI
0,00	0,00	11,37	0,00	0,00
				VALOR TOTAL DA NOTA
				185,00

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS

RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
	0 - REMETENTE				
ENDERECO	MUNICÍPIO			UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE	ESPÉCIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO
5	VOLUMES				

DADOS DO PRODUTO / SERVIÇOS

CÓDIGO DO PROD. / SERV.	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO	NCM / SH	CST	CFOP	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	DESCONTO	BASE CALC. ICMS	VALOR I.C.M.S.	VALOR I.P.I.	ALIQUOTAS ICMS / I.P.I.
8676	PLF LED SOB RED 17CM 12W 6500K	94051190	000	5102	PC	1.0000	20,06	20,06	1,16	18,90	3,59	0,00	19,00 0,00
8677	PLF LED SOB RED 22CM 18W 6500K	94051190	000	5102	PC	1.0000	29,76	29,76	1,72	28,04	5,33	0,00	19,00 0,00
8669	PLF LED EMB RED 30CM 24W 6500K	94051190	000	5102	PC	3.0000	47,55	142,65	8,27	134,39	25,53	0,00	19,00 0,00
11111	BUCHA P/GESSO E DRAYWALL N 1 04-16MM	39269090	000	5102	PC	6.0000	0,50	3,00	0,17	2,83	0,54	0,00	19,00 0,00
8288	PARAFUSO S6 PHILIPS 4,0X45M BICROMAT	73181500	000	5102	PC	6.0000	0,15	0,90	0,05	0,85	0,16	0,00	19,00 0,00

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	RESERVADO AO FISCO
PEDIDO(S): 2090 CLIENTE: 4170 VENDEDOR: 12-WELLINGTON RAMOS Trib Aprox R\$: 29,90 Fed e 32,86 Est Fonte: IBPT D26078	

RECEBEMOS DE ELETTRICA RONI LTDA OS PRODUTOS / SERVIÇOS CONSTANTES DA NOTA FISCAL INDICADO AO LADO EMISSÃO: 27/05/2024 - DEST. / REM.: MARCOS FRANCISCO DE LIMA - VALOR TOTAL: R\$ 185,00	NF-e Nº 000.040.416 SÉRIE 002
DATA DE RECEBIMENTO IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR	

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada > Petição > Contests

Arquivo 8 : 08comunicadoeanexosassassinado_compressed7.pdf

MARTINS MAT P/ CONST E ACAB

LTD

RUA B-5, SN - QD-12 LT- 07-R
EST ITANHANGA - CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75690-000 Fone: (64)3453-0371

DANFE
Documento Auxiliar da
NOTA FISCAL ELETRÔNICA
0 - ENTRADA
1 - SAÍDA
1
Nº 000.003.209
SÉRIE: 1
FOLHA: 1/1



CHAVE DE ACESSO
5224 0522 1384 2600 0149 5500 1000 0032 0911 0437 3309

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal
ou no site da Sefaz Autorizadora

NATUREZA DA OPERAÇÃO VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCEIROS		PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO 152247592622436 27/05/2024 15:26:12	
INSCRIÇÃO ESTADUAL 106284002	INSC. EST. DO SUBST. TRIBUTÁRIO	CNPJ 22.138.426/0001-49	

DESTINATÁRIO/REMETENTE		CNPJ/CPF/fone/estrangeiro 817.496.191-72	DATA DE EMISSÃO 27/05/2024
NOME/RAZÃO SOCIAL MARCOS FRANCISCO DE LIMA	ENDERECO CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS, 0	BAIRRO/DISTRITO VILLAGE	CEP 75690-000
MUNICÍPIO CALDAS NOVAS	FONE/FAX (64)99671-6737	UF GO	INSCRIÇÃO ESTADUAL HORA DE SAÍDA 16:26:10

FATURA/DUPLICATA					

CÁLCULO DO IMPOSTO					
BASE DE CÁLCULO DO ICMS 0,00	VALOR DO ICMS 0,00	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	VALOR DO ICMS SUBSTITUIÇÃO 0,00	VALOR APROXIMADO DOS TRIBUTOS 196,63	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 456,00
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00	VALOR DO IPI 0,00	VALOR TOTAL DA NOTA 456,00

TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS					
RAZÃO SOCIAL		FRETE POR CONTA 0-Rem (CIF)	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF
ENDERECO		MUNICÍPIO		UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO	PESO LÍQUIDO

DADOS DO PRODUTO/SERVIÇO														
CÓDIGO PRODUTO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO/SERVIÇO	NCM/SH	CSOSN	CFOP	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	BC ICMS	VALOR ICMS	VALOR IPI	ALIQ. ICMS	ALIQ. IPI	VLR APROX. TRIBUTOS
202456	ARGAMASSA QUARTZOLIT PORC PREMIUM FLEX 20 KG	32149000	0102	5102	SC	15	30,40	456,00	0,00	0,00	0,00	0	0	196,63

CÁLCULO DO ISSQN			
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS	BASE DE CÁLCULO DOS SERVIÇOS	VALOR DO ISSQN

DADOS ADICIONAIS		RESERVADO AO FISCO
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES PERMITE APROVEITAMENTO DO CREDITO DE ICMS CORRESPONDENTE A ALIQUOTA DE 2,35, NOS TERMOS DO ART.23 DA LEI COMPLEMENTAR N.123, DE 2006 A RECEBER OBS : DEVOLVEU 2 CIMENTOS E 1 CAL PARA ABATER NESTE PEDIDO Nro CLIENTE: 92889607-MARCOS FRANCISCO DE LIMA MD5 : 3960F5ADD020F231E4854AB797FDB32 VALOR APROXIMADO DOS TRIBUTOS R\$ 196,63 (43,12%) Fonte: IBPT		

Recebemos de MARTINS MAT P/ CONST E ACAB LTD, os produtos constantes da nota fiscal indicada ao lado: Data de emissão:27/05/2024,Valor Total: R\$456,00, Destinatário: MARCOS FRANCISCO DE LIMA CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS, 0 - VILLAGE - CALDAS NOVAS/GO	NF-e Nº 000.003.209 SÉRIE: 1
DATA DE RECEBIMENTO	IDENTIFICAÇÃO E ASSINATURA DO RECEBEDOR

Valor: R\$ 1.800,00

PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL

Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentação 42 : Juntada > Petição -> Contesteção

Arquivo 8 : 08comunicadoearexosassinado_compressed7.pdf

AVENIDA CORONEL BENTO DE GODOY, 1500, SALA 01
PARQUE DOS POMARES
CALDAS NOVAS - GO
CEP: 75680-214
Fone: (64)3453-6260

DANFE
Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - ENTRADA 1
1 - SAÍDA
Nº 22.157
SÉRIE 001
FOLHA 1/1



CHAVE DE ACESSO

5224 0502 1078 0300 2038 5500 1000 0221 5717 7927 1344

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz autorizadora

NATUREZA DA OPERAÇÃO
VENDA DE MERCADORIA ADQUIRIDA OU RECEBIDA DE TERCEIRO

PROTÓCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

152247591258100 27/05/2024 09:29:49

INSCRIÇÃO ESTADUAL:
107835860

INSCRIÇÃO ESTADUAL DO SUBSTITUTO TRIBUTÁRIO

CNPJ
02.107.803/0020-38

DESTINATÁRIO / REMETENTE

NOME / RAZÃO SOCIAL MARCOS FRANCISCO DE LIMA 29003495		CNPJ / CPF 817.496.191-72	DATA DA EMISSÃO 27/05/2024	
ENDERECO RUA 32, S/N	BAIRRO / DISTRITO ESTANCIA ITAGUAI	CEP 75682-062	DATA DA SAÍDA	
MUNICÍPIO CALDAS NOVAS	UF GO	TELEFONE / FAX (62)98191-7453	INSCRIÇÃO ESTADUAL	HORA DA SAÍDA

LOCAL ENTREGA

CNPJ / CPF 817.496.191-72	ENDEREÇO RUA 32 S/N - ESTANCIA ITAGUAI - CALDAS NOVAS - GO			
------------------------------	---	--	--	--

DUPLICATAS

Número 001	Vencimento 28/05/2024	Valor R\$ 84,00				
------------	-----------------------	-----------------	--	--	--	--

CÁLCULO DO IMPOSTO

BASE DE CÁLCULO DO ICMS 84,00	VALOR DO ICMS 15,96	BASE DE CÁLCULO DO ICMS SUBST. 0,00	VALOR DO ICMS SUBST. 0,00	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS 84,00
VALOR DO FRETE 0,00	VALOR DO SEGURO 0,00	DESCONTO 0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS 0,00	VALOR DO IPI 0,00

TRANSPORTADOR / VOLUMES TRANSPORTADOS

NOME / RAZÃO SOCIAL	FRETE POR CONTA 1 - DESTINATÁRIO	CÓDIGO ANTT	PLACA DO VEÍCULO	UF	CNPJ / CPF
ENDERECO	MUNICÍPIO			UF	INSCRIÇÃO ESTADUAL
QUANTIDADE 1	ESPECIE	MARCA	NUMERAÇÃO	PESO BRUTO 5,060	PESO LÍQUIDO 4,554

DADOS DOS PRODUTOS / SERVIÇOS

CÓDIGO PRODUTO 03726	DESCRIÇÃO DO PRODUTO / SERVIÇO THINNER 2750 SL ANJO 543	NCM/SH 38140090	CST 000	CFOP 5102	UNID. GL	QTDE. 1,00	VALOR UNITÁRIO 84,00	VALOR TOTAL 84,00	BASE DE CÁLC. ICMS 15,96	VALOR ICMS 0,00	VALOR IPI 19,00	ALIQ. % 0,00

TROCA EM ATÉ
07 DIAS

MERCADORIA ENTREGUE
EM _____

DADOS ADICIONAIS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Vendedor: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS
Digitador: 457 - ARTUR RODRIGUES - CALDAS
Cond Pag: 01001 - A RECEBER (AR) ENTREGAR E RECEBER NO LOCAL
PEDIDO(S) DE VENDA: 000002958315-PD
ICMS REC ANT POR SUBST TRIB CONV ICMS 74/94 TINTAS E VERNIZES
Vlr Aprox dos Tributos: R\$ 5,69 Federal / R\$ 14,28 Estadual - Fonte: IBPT

RESERVADO AO FISCO

DATA E HORA DA IMPRESSÃO: 27/05/2024 09:30:07

NF-e desenvolvida por www.citelsoftware.com.br

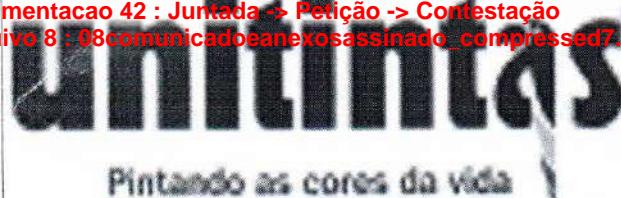
Valor: R\$ 1.800,00

PROCESO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestsão

Arquivo 8 : 08comunicadoanexosassassinado_compressed7.pdf



DANFE

Documento Auxiliar da
Nota Fiscal Eletrônica

0 - Entrada

1 - Saída

1

Nº 000.022.337

SÉRIE 1

Página 1 de 1

Controle do fisco



Chave de acesso

5224 0602 1078 0300 2038 5500 1000 0223 3710 1007 3739

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e
www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizada

Natureza da operação

VENDA MERC ADQ OU REC DE TERCEIROS

Inscrição estadual

107835860

Inscrição estadual do substituto tributário

Protocolo de autorização de uso

152247628993297 06/06/2024 15:27

CNPJ

02.107.803/0020-38

DESTINATÁRIO/REMETENTE

Nome/Razão social

MARCOS FRANCISCO DE LIMA-180282

Endereço

RUA 32,S/N

Município

CALDAS NOVAS

Bairro/Distrito

ESTANCIA ITAGUAI

CNPJ/CPF

817.496.191-72

Data da emissão

06/06/2024

Data da entrada/Saída

75682-062

Hora da entrada/Saída

Telefone/Fax

(629) 819-17453

UF

GO

Inscrição estadual

FATURA

04-Cartão de Débito

CÁLCULO DO IMPOSTO

Base de cálculo do ICMS	Valor do ICMS	Base de cálculo do ICMS subst.	Valor do ICMS subst.	Valor total dos produtos
51,00	9,69	0,00	0,00	649,00
Valor do frete	Valor do seguro	Desconto	Outras despesas	Valor total da nota

0,00 0,00 0,00 0,00 649,00

TRANSPORTADOR/VOLUMES TRANSPORTADOS

Razão social	Frete por conta	Código ANTT	Placa do veicul	UF	CNPJ/CPF
	9-Sem Ocorrência de Transporte				
Endereço		Município		UF	Inscrição estadual
Quantidade	Espécie	Marca	Numeração	Peso bruto	Peso líquido

DADOS DO PRODUTO

Código	Descrição do produto / serviço	NCM/SH	CST	CFOP	UN	Quantidade	Valor unitário	Valor total	BC ICMS	Valor ICMS	Valor IPI	Aliq. ICMS	Aliq. IPI
3012	THINNER 2750 0,9L ANJO	38140090	000	5102	UN	3,000	17.000	51,00	51,00	9,69	0,00	19,00	0,00
7482	RESINA PEROLA ACQUA 18L HYDRONORTH	32091010	260	5405	BD	2,000	299,000	598,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TROCA EM A
07 DIAS

MERCADORIA ENTREGUE
FM 06 / 06 29

DADOS ADICIONAIS

Informações complementares

Empresa: 029 PEDIDO DE VENDA: 0108241-P

Cod. Vend.: 99936 Nome Vend.: ARTUR LANNES RODRIGUES

FORMA PAGAMENTO: CT-CARTAO

Entrega:

ICMS REC ANT POR SUBST TRIB CONV ICMS 74/94 TINTASVERNIZES. ICMS REC ANT POR SUBST

TRIB CONV ICMS 74/94 TINTASVERNIZES.

VAL APROX TRIBUTOS: R\$ 223,84

N. Serie Cupom:

Codigo Cupom:

Reservado ao fisco

Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 8 : 08comunicadoeanexosassassinado_compressed7.pdf

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

2024

CONTRATO SERVIÇOS

CONSTRUÇÕES E REFORMAS



EVOLUTION ENGENHARIA

61 99671 6737

ENGENHEIRO ROBSON PAIVA CREA:

CREA: 1022387251D-GO

13/4/2024



CONTRATO DE REFORMA RESIDENCIAL

Contrato nº 001

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de **CONTRATANTE**, MARCOS FRANCISCO DE LIMA, pessoa física, inscrita no CPF sob o nº 817.496.191-72, com endereço n AV. Condomínio Village das Thermas BAR/LANCHONETE, cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás; de outro lado, na qualidade de **CONTRATADA**, e doravante assim simplesmente denominada, ROBSON RAMOS PAIVA-EVOLUTION ENGENHARIA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 45.112.341/0001-97, com endereço na Acesso G 6, 67, Residencial Village - CaldasNovas - GO - 75697-695.

Por este Contrato de Reforma , as partes têm mutuamente ajustado a realização dos serviços discriminados, mediante os itens e condições a seguir convencionadas:

1. OBJETO DO CONTRATO

Constitui objeto do presente contrato A EXECUÇÃO DE REFORMA RESIDENCIAL.

- Demolição do piso, bancada da pia e balcão de atendimento.
- Remoção da porta e janela da cozinha.
- Fechamento com tijolos a abertura de duas portas.
- Abertura de uma porta de passagem na câmara fria da cozinha.
- Instalação das bancadas e balcão da cozinha, atendimento.
- Abertura de vão passa pratos.
- Instalação de piso e revestimentos na área de atendimento (piso e balcão).
- Demolição do piso e remoção de raízes de arvore de parte do piso do salão.
- Refazer os pontos hidráulicos e esgoto de acordo com as últimas atualizações do projeto.
- Remoção e demolição de pisos e revestimentos de toda a cozinha e deposito.
- Remoção e substituição da porta de acesso a cozinha.
- Remoção e vedação com alvenaria janela da cozinha.
- Substituição da pia e bancadas da cozinha.
- Elevação do nível do teto da cozinha em 40cm.
- Instalação de pisos e revestimentos em toda cozinha e piso do deposito.
- Substituição das instalações de esgoto (com remanejamento das caixas de gordura para área externa).
- Troca das cerâmicas quebradas na área de atendimento ao cliente (salão).
- Abertura de porta de acesso da cozinha para o deposito.
- Mureta com 16m x 0,6cm. (Com assentamento de pedra de preferencia do contratante).



- **Instalações eletricas.**
- Será preciso trocar quadro pois o mesmo não suporta todos os circuitos e Identificar todos circuitos.
- Instalação de dispositivos de segurança acrescentando DR, e barramentos de Fase, Neutro e Aterramento.
- Dimencionamento e substituição das tomadas industriais de acordo com a potencia exigida.
- Criar aterramento do tipo TNS inclusive aterrarr as estruturas para equopotencializar garantido assim maior segurança.
- Trocar de todas as tomadas por tomadas duplas.
- Melhorar a estetica dos condutores embutir na alvenaria se possivel. É preciso fazer estudo de carga para dimensionar corretamente os disjuntore, condutores bem como os dispositivos de segurança.
- Instalações das luminarias.
- **Pintura.**
- Lavagem e pintura do tehado de cobertura e estruturas metalicas.
- Emassamento e pintura do teto da cozinha e deposito.
- Pintura das paredes de tijolos maciços na área de atendimento.
- Pintura de portas e janelas.
- Pinturas do piso do salão e área de atendimento com tinta epoxi.

Pelo presente Contrato de Empreitada de mão de obra, as partes acima qualificadas, têm justo e contratado a realização dos serviços acima discriminados, mediante as cláusulas e condições que seguem, sendo vedada a sua sub empreitada, transferência ou cessão a qualquer título.

Valor do contrato: R\$28.000,00 (Vinte oito mil reais).

OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

- 1)- Desempenhar com zelo e dedicação, utilizando técnicas de excelente qualidade no desempenho dos serviços objeto deste contrato, comprometendo-se a cumprir os prazos estipulados. A **CONTRATADA** se responsabiliza ainda pela qualidade dos serviços empregados, na forma do artigo 12 e demais artigos pertinentes do Código de Defesa do Consumidor e artigos 610 à 626, além dos demais artigos pertinentes do Novo Código Civil brasileiro, comprometendo-se a refazer ou reparar os serviços executados em desacordo com as instruções, projetos, especificações ou a boa técnica.
- 1a) Na sua ausência (**CONTRATADA**) na obra, nomear um preposto/responsável para recebimento de instruções e informações do engenheiro e/ou mestre da obra, devendo sempre se dirigir a estes representantes da empresa, sendo vedada a determinação de ordens ou serviços diretamente a qualquer outro empregado do empreiteiro;
- 2) Retirar da obra, imediatamente após a reclamação verbal ou escrita da **CONTRATANTE**, qualquer empregado cuja permanência seja julgada inadequada pela **CONTRATADA**.
- 3)- Permitir que a **CONTRATANTE** tenha acesso ao local da execução dos serviços, podendo inspecioná-los, sempre que julgar conveniente, a qualquer tempo, sem necessidade de prévio aviso;



4) A **CONTRATADA** obriga-se a fornecer à **CONTRATANTE**, quando solicitado por esta ou pelo seu coordenador técnico, relatórios sucintos, indicando o andamento dos serviços, bem como comparecer a toda e qualquer reunião solicitada pela **CONTRATANTE**.

REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA:

5) Pela prestação dos serviços objeto deste contrato, a **CONTRATADA** receberá o preço indicado no "item1", observadas a forma e condições estabelecidas no anexo I deste contrato. O preço definido será para execução de todos os serviços constantes deste contrato.

FORMA DE PAGAMENTO:

O referido valor será pago à vista 33% de entrada na assinatura do contrato R\$ 9.533,00 (nove mil quinhentos e trinta e três), na metade dos serviços executados 33% contrato R\$ 9.533,00 (nove mil quinhentos e trinta e três) e no término dos serviços 33% contrato R9.533,00 (nove mil quinhentos e trinta e três), por meio de transferência bancária em favor de Robson Ramos Paiva, via Pix (chave pix 64996716737).

DA RESCISÃO:

6) O presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela **CONTRATANTE**, sem que esta tenha obrigações de indenizar a **CONTRATADA** no seguinte caso:

- a) Se a **CONTRATADA** deixar de cumprir qualquer item ou condição aqui estipulada;
- b) Quaisquer alterações nos prazos e especificações dos serviços contratados por meio do presente ajuste, ficarão sempre condicionados ao acordo entre as partes, cuja efetivação dar-se-á somente após a aprovação pela **CONTRATANTE**, com assinatura do competente Aditivo de Contrato, onde serão ajustadas as novas condições da aquisição.
- 7) Os direitos e obrigações deste Contrato não podem ser cedidos nem transferidos a terceiros por qualquer das partes, sem a concordância prévia e por escrito da outra parte
 Tendo as partes acima qualificadas, combinado a execução dos serviços descritos, na forma e condições aqui constantes, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de duas testemunhas, que também o assinam.

Caldas Novas, 19 de Abril de 2024.


 CONTRATANTE

MARCOSFRANCISCO DE LIMA

Documento assinado digitalmente
gov.br
 ROBSON RAMOS PAIVA
 Data: 19/04/2024 22:00:05-0300
 Verifique em <https://validar.id.gov.br>

CONTRATADA
 EVOLUTION ENGENHARIA
 ROBSON RAMOS PAIVA –
 Responsável Técnico

**Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas**

CNPJ: 02.888.915/0001-00 - CNS: 02.835-7 - Fone: (64) 3453-1521
 Rua Antônio Coelho de Godoy, nº 340, Centro, Caldas Novas/GO, CEP: 75.690 -000
www.cartorioleandrofelix.com.br - atendimento@cartorioleandrofelix.com.br
 Tabelião e Registrador: Leandro Félix de Sousa

NOTA DE EXIGÊNCIA

Nota para o cumprimento da(s) exigência(s) adiante delineada(s) (art. 198 da Lei nº 6.015/73).

Protocolo.....: 266.035 - 14/04/2023

Matrícula/Registro ..: **15840:40]**

Título.....: REQUERIMENTO

Procedência.....: PARTICULAR

Apresentante.....: TIAGO ANDRADE MOREIRA

Telefone.....: 64996959493

Adquirente.....: CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE

Transmitente.....: CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS

EXIGÊNCIA

01) Conforme solicitado no item “1” da nota de exigência expedido em 20/04/2023 protocolo nº 266.035 . Ao realizar a qualificação da alteração da convenção apresentada, observamos que houve uma alteração no empreendimento, tendo em vista que a descrição constante do registro do condomínio não confere com a descrição indicada na primeira página da convenção, no tópico “Do Objeto”. Conforme consta da convenção, verificamos que foi alterado as áreas privativas e comum do empreendimento e de suas etapas, bem como foi feita a inclusão de uma nova etapa, alteração da denominação das unidades e alteração da quantidade de unidades do empreendimento, vez que 8 unidades do Residencial Bougainvilles foram excluídas e transformadas em Ruas internas. Sendo assim, para que seja possível registrar a alteração da convenção, necessário se faz incluir no requerimento a indicação das modificações que foram realizadas, anexando, para tanto, os respectivos documentos que demonstram tais alterações, em atendimento ao disposto no Art. 32 e Art. 42, IV, da Lei 4.591/64.

Obs.: A verificação de quais documentos deverão ser anexados para demonstração da atual realidade do empreendimento é realizada por profissional técnico devidamente habilitado pelo CREA/CAU .

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, decorridos 20 (vinte) dias úteis do seu lançamento no Protocolo, caso o título não tenha sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais(art. 205 da Lei nº 6.015/73).
2. Não se conformando com a exigência feita, ou não a podendo satisfazer, o interessado poderá requerer a suscitação de dúvida para que o Juízo competente possa dirimir-la (art. 198 da Lei nº 6.015/73).
3. Se para o cumprimento da(s) exigência(s) acarretar juntada de documento(s), o título será reexaminado.
4. Não tire esta nota. Facilitará novo exame do documento.
5. As cópias das decisões e acórdãos citados nesta nota, encontram-se à disposição da parte interessada.
6. O Registrador dispõe-se igualmente a esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.
7. O título foi recebido com depósito prévio para análise e PRÁTICA DOS ATOS necessários, sujeito a complemento ou devolução parcial após a qualificação registral definitiva e conforme sejam os atos efetivamente praticados.

Caldas Novas/GO, 28 de abril de 2023.

Recebi a nota em: _____

Reapresentado em: _____

Assinatura

Assinatura

Eu, _____, recebi a nota de exigência datada de ____ / ____ / ____ , referente ao protocolo nº **266035**, juntamente com os documentos relativos ao processo, declarando-me ciente das observações supra.

ATENÇÃO: Protocolo com validade de vinte (20) dias úteis.

Administrado por Tri7 Soluções em TI - www.tri7.com.br

Atendente: ANA CARLA 1ª via / cliente

Pág. 1 de 2



Processo: 5091570-10.2025.8.09.0024

Movimentacao 42 : Juntada -> Petição -> Contestação

Arquivo 10 : 09notadeexigenciacartorio.pdf

Assinatura: _____ Data: ____ / ____ / ____

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimen

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:54

ATENÇÃO: Protocolo com validade de vinte (20) dias úteis.

Administrado por Tri7 Soluções em TI - www.tri7.com.br

Atendente: ANA CARLA 1ª via / cliente

Pág. 2 de 2

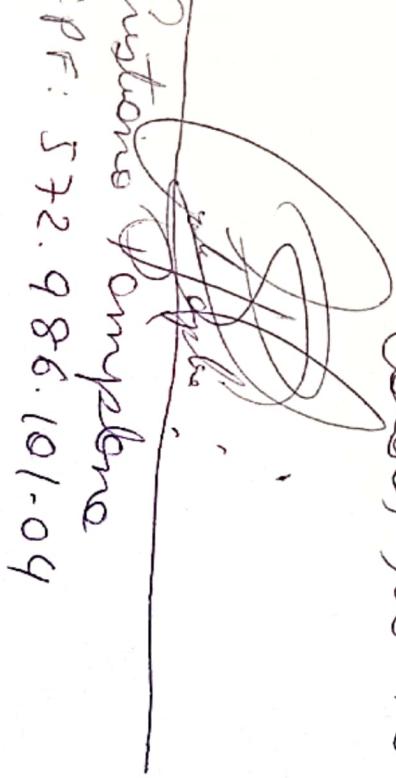
Declaração

Eu, Custílio Tomypolno CPF: 572.986.401-04
verifiquei o processo dos proprietários Sebastião Antônio
do reencontro que o mesmo encontra-se na lista
com a mula assinatura ref. ao inquérito 70 Bou-
ganville & 92 Onquidé, sendo que essa relação
fazia na época não era esse propósito que fuisse
lícito de obter a abertura do processo solicitado como
Conselhamento dos duguais e outros afins dentro
não menos.

O mesmo está se utilizando de uma lista
fazendo com os fetos e funilidade adversa.

Sem mais,

Belo Horizonte, Goiás, 04/06/2025.


Custílio Tomypolno
CPF: 572.986.401-04



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS, VANTAGENS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES, na forma abaixo:

Nº de Protocolo Atendimento Pro Venda: 105657

Pelo presente instrumento particular de cessão de direitos, as partes adiante nomeadas e qualificadas:

OUTORGANTE CEDENTE: DANIEL BATISTA DA SILVA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, AUTONOMO, portador RG nº 2.468.537 SSP/DF e do CPF: 034.381.301-73, residente e domiciliado no endereço, RUA 06 CH.270 LT.32 RES VISTA BELA II, BAIRRO: SHVP VICENTE PIRES, CIDADE: BRASILIA – DF, CEP: 72006-580.

OUTORGADO CESSIONÁRIO: NILZO ALVES DA SILVA, BRASILEIRO, Servidor Público, portador da CI/RG 97008006213 SSP-CE, e do CPF 151.555.791-04, casado com a Sra. ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, BRASILEIRA, portadora da CI/RG 690.235 SSP-DF, e do CPF 152.012.871-15, residentes e domiciliado na RUA 06 CH 270 L 32 RES. VISTA BELA II, SH VIENTE PIRES BRASILIA DF CEP 72006-50.

Têm entre si, justo e contratado, o que mutuamente outorgam, aceitam e assinam, convencionados pelas cláusulas termos e condições a seguir devidamente enumeradas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Que a OUTORGANTE CEDENTE é legítimo possuidor de 100% (cem por cento) de vantagens, obrigações e responsabilidades constituídas, pelo imóvel 57 designado Etapa Azaleias, situado na CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, no município de Caldas Novas – GO.

CLÁUSULA SEGUNDA: Que, assim sendo, o OUTORGANTE CEDENTE vem, por via deste instrumento na melhor forma de direito, ceder, transferir, como de fato fica cedido, transferido e sub-rogado a OUTORGADO CESSIONÁRIO, todos os seus referidos direitos, vantagens, obrigações e responsabilidades, decorrentes do aludido imóvel, R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), que dá na assinatura deste instrumento, plena rasa e total quitação em CARÁTER IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, obrigando a si, seus herdeiros e sucessores a cumprir e a fazer cumprir a presente avença, se chamados à autoria e a responderem pela evicção de direitos a qualquer tempo e época.

CLAUSULA TERCEIRA: O OUTORGADO CESSIONÁRIO assume, na assinatura deste instrumento, na proporcionalidade de 100% (Cem por cento), todos os direitos e obrigações em relação ao imóvel.

CLÁUSULA QUARTA: Fica o OUTORGADO CESSIONÁRIO emitido na posse, domínio, direitos, ação, uso, gozo e servidão sobre o imóvel objeto deste instrumento, neste ato, ficando por conta única e exclusiva destes, a partir do recebimento do referido imóvel, todas às taxas, impostos e custas, se comprometendo em honrar em dia com as obrigações aqui assumidas.

Avenida Deputado Jamel Cecílio nº2690 Edifício Metropolitan Sala 2201 e 2206 Jardim Goiás 74810-100, Goiânia - GO

Daniel

E. F. Z. A. Azeredo
Dep. Notários e Consultores

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS, VANTAGENS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES, na forma abaixo:

CLÁUSULA QUINTA: O OUTORGADO CESSIONÁRIO recebe, neste ato, o descrito imóvel em conformidade com o disposto na cláusula terceira deste instrumento, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais e/ou extrajudiciais.

CLÁUSULA SEXTA: Que à OUTORGANTE CEDENTE declara, sob pena de responsabilidade civil, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: Que a OUTORGANTE CEDENTE se obriga e se compromete a prestar todas e quaisquer assistências, bem como sua presença, se solicitada for para regularização e/ou transferência definitiva do imóvel objeto deste instrumento, em favor do OUTORGADO CESSIONÁRIO e/ou a que esta indicar, independentemente de outorga de procuração, sem reclamações futuras por parte da OUTORGANTE CEDENTE de importâncias devidas, além das aqui ajustadas.

CLÁUSULA OITAVA: Que, na hipótese de FALECIMENTO, SINISTRO ou PARTILHA DE BENS fica, desde já o OUTORGADO CESSIONÁRIO ou seus beneficiários e sucessores, autorizados a se habilitarem no respectivo processo e requerem ao Cartório e/ou Juízo competente a CARTA DE ADJUDICAÇÃO, expedida a seu favor ou de quem este indicar, relativamente ao imóvel objeto deste instrumento, podendo, para tanto: constituir (em) advogado (s) com poderes da Cláusula Ad-Judicia e os mais necessários perante qualquer Juízo, Foro, Instância ou Tribunal, podendo acordar, transigir, recorrer, desistir, propor, e variar de ações e recursos, receber citações, prestar declarações, apresentar provas, abrir, acompanhar e dar andamento ao respectivo processo, pedir vistas, cumprir exigências, tomar ciência de despachos, prestar declarações e informações, apresentar provas e praticar os demais atos afins a este mandato.

CLAUSULA NONA: A OUTORGANTE CEDENTE imite ao OUTORGADO CESSIONARIO na posse e a título definitivo do imóvel objeto desta Cessão, podendo nele realizar as benfeitorias que julgar necessárias e outras que forem exigidas pelo poderes competentes bem como responder junto ao erário público pelos ônus a que der causa.

CLAUSULA DECIMA: O OUTORGADO CESSIONARIO por sua vez se obriga a respeitar todas as cláusulas originárias que ficam fazendo parte integrante deste instrumento.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA: Ambas as partes contratantes tem conhecimento do total teor deste presente instrumento, referente ao imóvel aqui objeto, não podendo responsabilizar a terceiros por quaisquer perdas e danos.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: INTERVENIENTE ANUENTE - A empresa Serra das Caldas Construtora e Incorporadora Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o numero 37.605.789/0001-14, com escritório administrativo na Avenida Deputado Jamel Cecílio nº2690 Edifício Metropolitan Sala 2201 e 2206 Jardim Goiás 74810-100, Goiânia - GO, comparece à presente Cessão de Direitos única e exclusivamente como interveniente

Avenida Deputado Jamel Cecílio nº 2690 Edifício Metropolitan Sala 2201 e 2206 Jardim Goiás 74610-100, Goiânia - GO

nte con
ás 74810-10

Odmix

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS, VANTAGENS
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES, na forma abaixo:**

anuente em relação às condições vinculadas ao objeto e às obrigações dele decorrentes, não se responsabilizando por declarações e/ou negociações entabuladas entre a OUTORGANTE, CEDENTE e o OUTORGADO CESSIONARIO, respondendo os mesmos civil e criminalmente pelo seus atos.

Fica eleito o foro de Caldas Novas, com expressa renuncia de outro qualquer, por mais especial que seja, para solução de quaisquer pendências oriundas deste instrumento ou dele decorrentes.

E, por estarem de acordo, assinam o instrumento em (03) três vias de igual teor e forma, para que surta os efeitos em direito permitidos, tudo isto na presença de duas testemunhas.

Caldas Novas - GO, 8 de Junho de 2018.

Outorgante Cedente: DANIEL BATISTA DA SILVA

Outorgado Cessionário: NILZO ALVES DA SILVA

~~Cônjuge Anuente: ANA LEDA TOMAZ BATISTA DA SILVA~~

Anuente: SERRA DAS CALDAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Testemunhas:

A decorative horizontal border at the bottom of the page, consisting of a repeating pattern of small blue circles connected by a dotted line, with a scalloped edge on the right side.

2.....
CPF

Avenida Deputado Jamel Cecílio nº2690 Edifício Metropolitan Sala 2201 e 2206 Jardim Goiás 74810-100, Goiânia - GO





REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:55

REGIMENTO INTERNO

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**

Página 1/19

Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000
Fone: 64 3453-0644





REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - Conceituação – Definição do Condomínio.....	3
Seção II - Das partes do condomínio.....	3
Seção II - Das Pessoas.....	3
CAPÍTULO II - Do Uso do Solo.....	4
CAPÍTULO III - Da Aprovação de Projetos e Realização de Obras.....	4
CAPÍTULO IV - O Condômino, seus Direitos, Deveres e Obrigações	5
CAPÍTULO V - Do Uso e Gozo da Unidade Autônoma e Regras de Convivência entre Moradores.....	8
CAPÍTULO VI - Das Áreas Comuns, Portarias e Vias de Acesso	9
CAPÍTULO VII - Da Identificação das Pessoas	10
CAPÍTULO VIII - Do Uso das Áreas Comuns e Criação de Animais	11
CAPÍTULO IX - Do Funcionamento e Uso do Complexo de Lazer.....	12
CAPÍTULO X - Do Uso do Espaço Flamboyant.....	14
CAPÍTULO XI - Das Responsabilidades pelo Uso das Piscinas e Demais.....	14
CAPÍTULO XII - Do Número de Inquilinos, Convidados e Visitantes.....	14
CAPÍTULO XIII - Dos Efeitos da Locação, e da Visita	15
CAPÍTULO XIV - Da Carga e Descarga de Materiais, da Remoção de Restos de Obras e da Cerca de Proteção	15
CAPÍTULO XV - Das Obrigações dos Condôminos	15
CAPÍTULO XVI - Das Obrigações dos Inquilinos, Executores de Obras, Visitantes e Convidados	16
CAPÍTULO XVII - Das Restrições e Proibições Inerentes ao Uso das Instalações do Complexo de Lazer.....	17
CAPÍTULO XVIII - Da Indisponibilidade das Unidades do Complexo de Lazer	17
CAPÍTULO XIX - Da Penalidades e Multas Administrativas	17
CAPÍTULO XX - Disposições Transitórias	18
CAPÍTULO XXI – Das Eleições	18





REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Este Regimento Interno define conceitos, dispõe sobre o acesso, utilização das unidades e dependências integrantes do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas e estabelece condutas, normas e procedimentos de caráter geral e de observância obrigatória.

CAPÍTULO I - Conceituação – Definição do Condomínio.

As disposições aqui elencadas e aprovadas obedecem de forma complementar, à legislação federal, estadual e municipal vigentes e no seu fiel cumprimento facilitará a uma convivência harmônica entre seus moradores, visitantes e prestadores de serviços, enquanto permanecerem no âmbito do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas.

Seção II - Das partes do condomínio.

Art. 1º. - As normas da Convenção estabelecidas e aprovadas em Assembleia, os quais contemplam este Regimento Interno têm alcance restrito ao Condomínio, incluindo as cercas/muros de proteção , as portarias principal e de serviço, as vias de circulação internas, áreas verdes, as calçadas internas e externas, as casas, as redes de água e esgoto e de energia elétrica, o reservatório de água, poços artesianos, o complexo de lazer, as árvores ornamentais, a mata ciliar (reserva ecológica) e quaisquer outras benfeitorias existentes ou futuras.

Art. 2º. - Define-se como área de lazer o complexo composto pelas piscinas, quiosques, sanitários, grades e telas de proteção, churrasqueiras, casa de máquina, represa, jardins internos e externos, a mata ciliar e margem do córrego, reserva ecológica e também a academia funcional instalada ao lado da guarita de acesso a Etapa Pitangueiras.

Seção II - Das Pessoas.

Art. 3º. - Sujeitam-se às condições deste Regimento Interno todos os Condôminos, proprietários, locatários, trabalhadores, convidados, visitantes, empregados, familiares, e quaisquer outras pessoas que, por qualquer razão, devidamente autorizadas, tenham acesso ou estejam por qualquer período no interior do Condomínio.

Art. 4º. - Entende-se por Condômino o legítimo proprietário de cada unidade autônoma, detentor, em seu nome, de instrumento de propriedade tais como: cópia de escritura de compra e venda; certidão de matrícula; contrato de compra e venda; cessão de direitos formal de partilha; termo de inventariante; procuração pública com poderes em “causa própria”; carta de arrematação; carta de adjudicação ou outro instrumento juridicamente aceito.

Art. 5º. - Equipara-se ao Condômino, para todos os efeitos legais o seu cônjuge, salvo se o regime de casamento dispor de forma diversa.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos
CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:55

Art. 6º. - Consideram-se dependentes do Condômino todos familiares consanguíneos e por afinidade até o 4º grau, em linha reta ou colateral, ou seja: cônjuge, filhos(as), netos(as), bisnetos(as), pais, padrasto, madrasta, enteados(as), avós, bisavós, sogros(as), tios(as), sobrinhos(as), primos(as), cunhados(as), nora e genro (*rol exemplificativo*) e aqueles que vivam sob comprovada dependência econômica do Condômino.

Art. 7º. - A condição do Condômino e de dependente será comprovada por meio de documento oficial de identificação.

Art. 8º. - Entende-se por inquilino toda e qualquer pessoa autorizada a acessar, usar e usufruir de determinada e identificada unidade de casa, mediante retribuição pecuniária, em favor de seu proprietário.

Art. 9º. - Define-se como executor de obras e serviços os que por suas profissões, atividades, tarefas e contratos sejam autorizados a ingressar no Condomínio para executar serviços ou obras, em favor do Condomínio ou dos proprietários das unidades autônomas.

Art. 10º. - Conceitua-se como temporário os fiscais de órgãos e repartições públicas, os vendedores, entregadores de materiais, de alimentos, de correspondências e quaisquer outras pessoas autorizadas a acessar no Condomínio para cumprir atribuições do cargo exercido e executar tarefas de curta duração.

Art. 11º. - As demais pessoas, devidamente autorizadas, não contempladas nas normas antecedentes, são consideradas convidadas.

CAPÍTULO II - Do Uso do Solo

Art. 12º. - Os terrenos do Condomínio são destinados única e exclusivamente à habitação unifamiliar, não sendo permitido em nenhuma hipótese o uso para fins comerciais, agrícolas ou industriais e outros que possam de alguma forma, prejudicar o sossego da vizinhança, excetuando-se aqueles destinados na incorporação para as atividades comerciais.

Parágrafo Único: Fica permitida a venda de gêneros alimentícios caseiros e a representação comercial, como, por exemplo, de cosméticos e assemelhados, bem como serviços, desde que por Condôminos, não podendo ser comercializados por terceiros, exceto se contratado ou autorizado pela própria administração.

CAPÍTULO III - Da Aprovação de Projetos e Realização de Obras



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Art. 13º. - Toda e qualquer edificação a ser construída, ampliação e/ou reforma, deverá obedecer a Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como a Convenção Condominial.

Art. 14º. - Todas as plantas de construções relativas a modificações ou acréscimos, antes de serem iniciadas, deverão ser previamente apresentadas à administração para análise e a devida autorização em conformidade com as normas em vigor, devendo estas estarem chanceladas pelo órgão competente (CREA) e anotação do responsável técnico.

Art. 15º. - Aprovada a planta a administração reterá uma cópia e devolverá as demais devidamente certificadas.

Art. 16º. - Fica expressamente vedada a utilização de jardins, áreas verdes, ruas, sistemas de lazer ou quaisquer outras áreas comuns do Condomínio para edificações e/ou deposição de materiais e detritos, exceto o quintal onde poderá ser construído pergolados, espaços *gourmet*, pequenas piscinas, áreas de lazer e similares.

Art. 17º. - O lixo e restos de materiais de construção deverão ser acondicionados em caçambas apropriados no prazo de até 03 (três) dias úteis de sua produção, sob pena de multa pecuniária. Casos futuros deverão ser providenciados os containers de forma prévia, para evitar transtornos entre vizinhos, pois, não terão lotes para uso nos casos de reforma e construção.

Parágrafo Único: No caso de reincidência do disposto no *caput* deste artigo o condômino estará sujeito a multa em dobro.

Art. 18º. - Havendo motivo de força maior para a paralisação da obra tal fato deverá ser comunicado ao CONDOMÍNIO ou, posteriormente, à administração ficando o proprietário obrigado a:

- I. Remover restos de materiais e detritos;
- II. Restaurar o gramado na frente do lote, quando o mesmo existir;
- III. Agrupar convenientemente o material remanescente;
- IV. Obedecer ao horário de trabalho nas obras das 08h às 18h de segunda a sexta-feira, com exceção de Antenistas e Profissionais de Internet, que poderão trabalhar também aos sábados de 08h às 13h;
- V. Respeitar o horário para trânsito de caminhões de mudanças, de segunda a sexta-feira de 9h às 17h e sábado de 9h às 13h;
- VI. Respeitar o horário para trânsito de caminhão de material de construção ou mudanças, somente de um eixo (toco), sempre respeitando os horários do inciso V, ficando liberado o trânsito de caminhões trucado das 08h às 11h;
- VII. Não executar obras em feriados prolongados e/ou final de ano, conforme informes definidos e divulgados pela administração;

CAPÍTULO IV - O Condômino, seus Direitos, Deveres e Obrigações



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Valor: R\$ 1.800,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Especiais de Jurisdição Voluntária -> Outros procedimentos

CALDAS NOVAS - 3ª VARA CÍVEL
Usuário: TIAGO ANDRADE MOREIRA - Data: 04/06/2025 17:42:55

Art. 19º. - CONSTITUEM DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

- I. O acesso às dependências de uso comum do Condomínio;
- II. O acesso às áreas de circulação interna e de lazer;
- III. Dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua finalidade;
- IV. Utilizar os serviços de portaria e de segurança do Condomínio, conforme o presente Regimento;
- V. Utilizar e fiscalizar os serviços de coleta de lixo, jardinagem e limpeza das áreas comuns de cada etapa realizadas pelo condomínio.
- VI. Denunciar, por escrito, à Administração do Condomínio, para as providências cabíveis, sobre qualquer irregularidade constatada, inclusive no que for pertinente à segurança, utilizando-se, para tanto, do livro de ocorrência à disposição dos Condôminos na Portaria;
- VII. Examinar, a qualquer tempo, os livros de registros e anotações contábeis do Condomínio e ser esclarecido pelos membros do Conselho ou pelo Síndico acerca dos documentos examinados;

Art. 20º. - O Condômino locatário não poderá ser votado para cargos de Direção e não poderá votar nas questões que envolvam investimentos financeiros para o Condomínio, e também terá restrição quanto ao acesso aos livros e arquivos da Administração, salvo se nomeado como procurador com o instrumento de procura nos termos da convenção.

Art. 21º. - SÃO DEVERES E OBRIGAÇÕES INALIENÁVEIS DOS CONDÔMINOS:

- I. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno;
- II. Informar à Administração sobre a ocupação ou desocupação das unidades autônomas;
- III. Manter a administração do Condomínio sempre informada dos moradores permanentes de cada unidade autônoma;
- IV. Acondicionar o lixo doméstico em sacos plásticos apropriados, de acordo com a sua seletividade, colocando-os nos locais e horários indicados pela Administração;
- V. Instalar lixeiras em frente a unidade, para facilitar a coleta do lixo.
- VI. Efetuar, na data estabelecida pela Administração, o pagamento do valor correspondente ao rateio de despesas relativas à manutenção do Condomínio e as determinadas em Assembleia Geral;
- VII. Fazer constar como parte integrante dos eventuais contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação, cópia deste Regimento Interno e da Convenção;
- VIII. Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões das Assembleias e da Administração do Condomínio;
- IX. Tratar com respeito, civilidade e dignidade os funcionários e prestadores de serviço responsáveis pela portaria, segurança, coleta de lixo, distribuição de correspondências internas, exigindo-lhes idêntico tratamento;



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- X. Responsabilizar-se por danos físicos que causarem ao patrimônio do Condomínio, arcando com os custos de recuperação, reposição dos bens segurados ou não, além daqueles estabelecidos em lei, especificamente nas seguintes circunstâncias:
- a) Terá responsabilidade integral:
1. Por atitudes de irresponsabilidade ou inconsequência dos filhos menores de idade e empregados permanentes ou que vivam em sua unidade autônoma;
 2. Por qualquer pessoa cuja liberação de entrada seja feita sem reservas pelo Morador/Condômino.
- b) Será corresponsável ou responsável solidário por:
1. Acidentes, danos, atitudes irresponsáveis ou inconsequentes de filhos, empregados, visitantes e convidados;
 2. Acidentes, danos e inabilidade no exercício do ofício, provocados por prestadores de serviço contratados pelo Condômino/Morador.

Art. 22º. - FICA PROIBIDO DENTRO DO CONDOMÍNIO:

- I. Ceder ou locar as unidades autônomas para atividades ruidosas, ou instalar ou manter depósitos de qualquer objeto capaz de produzir danos materiais, físicos ou morais ao Condomínio ou a qualquer dos moradores;
- II. Instalar aparelhos ou utilizar substâncias que possam, de alguma forma trazer prejuízo aos princípios básicos da boa convivência entre os moradores;
- III. Produtos químicos, explosivos e etc. Equipamentos para ensacar drogas, produzir munições e etc.
- IV. Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, a unidade residencial autônoma para fins comerciais e industriais, exceto o disposto no Parágrafo Único do Art. 12;
- V. Praticar atos de violência, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome do Condomínio;
- VI. Manter ou guardar substâncias químicas, inflamáveis, radioativas, ou outras substâncias perigosas à saúde dos moradores e à segurança do Condomínio;
- VII. Manter em sua unidade entulho ou restos de construção de forma que comprometa a fachada das casas e ao conjunto harmonioso proposto ao Condomínio e o acesso a outras unidades vizinhas;
- VIII. Lançar entulho ou qualquer tipo de detrito em lote próprio ou alheio, ainda que autorizado por seu proprietário, sendo que a fiscalização advertirá o infrator por documento, em 24 horas e, em seguida,



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- mandará retirar, por caminhão próprio ou contratado, cujo custo será cobrado executivamente do infrator, acrescido de multa pecuniária;
- IX. Manifestar-se em movimentos político partidários, sindicais, classista.
 - X. Fazer ou levantar muros de alvenarias nas divisas de cada unidade autônoma, podendo realizar-se na forma estabelecida na convenção em seu Art. 2º, Parágrafo Terceiro ou assemelhada.
 - XI. Permitir a entrada do executor de obras já advertido, que reincidir nas proibições contidas neste Regimento.
 - XII. Uso e manuseio de fogos de artifícios ou semelhante, exceto nas datas de natal e réveillon;
 - XIII. O Condômino que praticar quaisquer das ações elencadas acima estará sujeito ao pagamento de multa pecuniária, respeitando-se o contraditório e ampla defesa. Em caso de reincidência ao condômino haverá aplicação da multa em dobro.

CAPÍTULO V - Do Uso e Gozo da Unidade Autônoma e Regras de Convivência entre Moradores.

Art. 23º. - Observados os limites, deveres e proibições contidos na Convenção do Condomínio, confere a todo e qualquer Condômino plenos e ilimitados direitos de uso e gozo sobre os limites físicos do seu lote de terreno e casa construído.

§ 1º. Em nenhuma hipótese, será permitido a qualquer Condômino montar e instalar barracas e outros apetrechos, destinados, ou não à proteção e dormitórios de seus dependentes, inquilinos, visitantes temporários, convidados sob sua responsabilidade ou para uso próprio.

§ 2º. A inobservância do disposto no parágrafo 1º, autoriza a administração, ou quem lhe ocupe o lugar, a providenciar a demolição, retirada ou remoção do que estiver instalado, inclusive, se for o caso, até mesmo com o auxílio de força policial. Faltou estipular multa pelo descumprimento. É coerente estabelecer multa, ainda que correlata a outra inobservância as regras.

Art. 24º. - OS MORADORES DO CONDOMÍNIO, NO OBJETIVO DO BEM VIVER, SE OBRIGAM:

- I. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regimento Interno; Respeitar a norma interna de silêncio no período compreendido entre 22h as 7h horas, sem prejuízo da observância das normas legais, e, quando houver festividades procurar manter o volume do som baixo, de forma a não incomodar, conforme nível de decibéis estipulados pela convenção, voltado para dentro da residência, exceto nas datas de natal de réveillon;
- II. Guardar o decoro nas relações pessoais e no uso dos objetos e partes comuns do Condomínio;
- III. Cooperar de forma efetiva, para a harmonia e perfeita convivência comunitária;



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- IV. Impedir a prática de atividades ou acesso de pessoas ou objetos que possam prejudicar a segurança e tranquilidade dos moradores;
- V. Impedir que pessoas que estejam sob sua responsabilidade pratiquem atividades que venham a danificar as instalações do Condomínio ou comprometer o seu plano urbanístico;
- VI. Comunicar à administração a ausência prolongada dos moradores da unidade autônoma, de forma a permitir que a segurança dê maior atenção àquela unidade, inclusive impedindo o acesso de terceiros no local;
- VII. O Condômino que deixar de cumprir quaisquer dos incisos elencados acima estará sujeito ao pagamento de multa pecuniária, respeitando-se o contraditório e ampla defesa. Em caso de reincidência haverá aplicação da multa em dobro.

CAPÍTULO VI - Das Áreas Comuns, Portarias e Vias de Acesso

Art. 25º. - Compreende-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo ou destinadas a obras futuras do próprio Condomínio, obedecendo regras próprias de conduta.

Parágrafo Único - A deterioração ou destruição das áreas de uso comum, jardins e preservação ambiental do Condomínio, sujeitará o responsável às despesas relativas ao reparo do estrago causado, além de multa pecuniária;

Art. 26º. - PORTARIA PRINCIPAL:

- I. A edificação da Portaria Principal, com localização definida em caráter definitivo compõe-se de patrimônio comum do Condomínio.
- II. Todos os Condôminos terão livre acesso às suas dependências, devendo concorrer para o seu bom funcionamento, manutenção e equilíbrio no relacionamento entre as pessoas;
- III. Todos os moradores, visitantes/convidados, devidamente identificados e autorizados, terão livre passagem pela Portaria Principal em qualquer horário e dia da semana;
- IV. Caberá a cada Condômino identificar-se junto a segurança e todas as pessoas que vivam em sua residência (filhos, parentes, etc.) bem como eventuais controles de passagem pelas Portarias, especialmente quando tratar-se de menores de idade;
- V. A forma da identificação será fornecida pela portaria, e alteradas sempre que solicitadas pelos moradores ou ainda quando recomendada pela equipe de segurança, após aprovação pela administração;
- VI. Os visitantes e convidados que se dirigirem às moradias individuais deverão se identificar na Portaria, obedecendo às regras definidas pela Administração, com aprovação prévia de Assembleia Geral.
- VII. Em nenhuma hipótese será admitido o acesso no interior do Condomínio de pessoa desprovida da competente autorização de



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

acesso, na qual constará os dados pessoais, que serão confirmados pelo segurança através da apresentação do documento oficial de identificação, e tempo de permanência, ainda que porte a chave da unidade cedida.

- VIII. Só será permitida a entrada no Condomínio de convidados/e ou inquilinos permanentes ou temporários, os portadores de autorização padronizada pelo Condomínio e devidamente preenchida pelo Proprietário da unidade correspondente.

CAPÍTULO VII - Da Identificação das Pessoas

Art. 27º. - As pessoas definidas na seção II do Capítulo I, deste Regimento Interno, acessarão ao Condomínio mediante identificação.

Parágrafo Único - Proceder-se-á a identificação de que se trata este artigo, na forma seguinte:

- I. Do Condômino pelo confronto de sua cédula de identidade com a relação dos nomes dos proprietários existente na Portaria, sendo admitida a identificação visual pelo vigia.
- II. Dos dependentes por meio de exibição de documento de identificação oficial, ou, igualmente, pela identificação visual.
- III. Do inquilino mediante a exibição de cópia de contrato de locação, ou de declaração na qual contenha a assinatura do proprietário. Em qualquer hipótese, deverá constar do documento a ser entregue ao porteiro a identificação do inquilino, o tempo de permanência e o número de acompanhantes, igualmente identificados.
- IV. Do temporário por meio de registro em livro existente na Portaria, devendo ser anotado o nome, a hora de entrada e saída e a tarefa a ser cumprida.
- V. Do Executor de obras e serviços mediante entrega prévia ao Síndico ou ao zelador de relação na qual conste o nome, identidade, profissão e endereço de todos os envolvidos com a obra ou serviço e a estimativa do tempo de duração dos trabalhos, devendo estes portarem crachá para fins de identificação.

Art. 28º. - AS PORTARIAS DE SERVIÇOS:

- I. Destinam-se preferencialmente ao acesso de veículos de cargas, tais como caminhões, carretas, tratores, assemelhados, ou quaisquer outros veículos que estejam carregados e cuja carga se destine às unidades do Condomínio. Contudo para ali acessar os condutores de tais veículos deverão observar os seguintes procedimentos:
 - a. Será obrigatória a identificação do condutor do veículo à Segurança da Portaria, segundo as normas estabelecidas para esse fim, além da confirmação do local da entrega das mercadorias a que se destina.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- b. Os referidos veículos não poderão ficar estacionados, nas ruas ou vias internas do Condomínio por tempo superior ao estritamente suficiente para a carga e descarga;
- c. O horário de passagem dos veículos de carga/descarga seguirá o disposto no Art. 18, incisos V e VI, não sendo permitido o pernoite.

Art. 29º. - DO USO DA VIA PÚBLICA DE ACESSO

- I. Na via pública de acesso ao Condomínio, os moradores deverão observar as seguintes recomendações:
 - a. Não jogar lixo, restos de alimentos ou quaisquer outros detritos no gramado ou sobre a vegetação que margeia todo o seu percurso;
 - b. Não arrancar plantas, mudas, colher flores ou depredar de qualquer forma a natureza bem como as áreas de reflorestamento ambiental existentes;
 - c. Não bloquear ou obstruir as vias públicas, ainda que momentânea ou eventualmente, bem como estacionar veículos e circular irregularmente em desconformidade com a sinalização. Só poderão ser executados bloqueios ou alterações no sistema viário, quando solicitadas à administração e realizadas pela mesma;
 - d. Não plantar árvores de grande porte embaixo da rede de energia elétrica;
 - e. Comunicar imediatamente ao responsável pela Administração do Condomínio quaisquer irregularidades nas vias de acesso, para que os problemas não perdurem ou prolongue suas soluções.

CAPÍTULO VIII - Do Uso das Áreas Comuns e Criação de Animais

Art. 30º. - Compreendem-se por áreas comuns aquelas que possam ser amplamente utilizadas por todos os moradores, sejam de lazer, de trânsito, de paisagismo, de preservação, de esportes, ou quaisquer outras comunitárias ou que se destinem a obras futuras do próprio Condomínio, desde que obedecidas as regras de conduta de cada local.

Art. 31º. - DA PUBLICIDADE NO CONDOMÍNIO

- I. É proibida a colocação de faixas, a distribuição no Condomínio de materiais de propaganda e publicidade, bem como, a panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal;
- II. Serão permitidas informações oficiais de interesse comunitário, encaminhados exclusivamente pelas concessionárias ou Órgãos Públicos;
- III. Será permitida a publicação pela Administração quando for assunto de interesse dos Condôminos.

Art. 32º. - DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS:

Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000
Fone: 64 3453-0644



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- I. Somente será permitido a criação de animais dóceis e domésticos de pequeno porte. A criação e circulação de animais de grande porte é proibido;
- II. A circulação dos animais só poderá acontecer quando conduzido pelo responsável, através de uma guia apropriada;
- III. Fica proibida a criação de animais e pássaros em cativeiro salvo se autorizado por entidades legais e órgãos competentes;
- IV. É vedada a entrada de animais domésticos nas áreas do clube;
- V. O proprietário deve declarar por escrito à administração os animais que são de sua propriedade, descrevendo a raça, tamanho e características.
- VI. O proprietário deve providenciar o imediato recolhimento das fezes lançadas por seu animal.
- VII. A portaria deverá verificar a entrada e saída de animais que estejam de posse de visitantes, garantido que estes não sejam deixados e/ou abandonados no condomínio.

CAPÍTULO IX - Do Funcionamento e Uso do Complexo de Lazer

Art. 33º. - Compete ao Síndico, e na ausência deste os membros do Conselho Administrativo do Condomínio, determinar horário de funcionamento da unidade de lazer, observando-se, no que toca o uso e gozo das instalações, as permissões e proibições contidas neste Regimento.

§ 1º. Nos dias reservados a limpeza, somente os funcionários e pessoas envolvidas com os trabalhos de manutenção, conservação e asseio serão admitidas no complexo de lazer.

§ 2º. O acesso nos locais destinados exclusivamente a manutenção como depósitos, casa de máquina das piscinas, entre outros, é privativo ao Síndico, ao zelador ou a pessoas autorizadas.

Art. 34º. - Estando em funcionamento o complexo de lazer, para uso de Condômino, convidados, ou de seus dependentes, observados o horário, dia de funcionamento, e as demais disposições contidas na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno. Faculta-se ao inquilino, visitante ou convidado o direito de usufruir das dependências do complexo de lazer.

Art. 35º. - Para acessar e usufruir da área de lazer o locatário de temporada, visitante ou convidado do condomínio deverá, obrigatoriamente, recolher o valor de R\$ 10,00 (dez reais), por dia, por pessoa, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.

Parágrafo Único: O valor supra descrito será deliberado anualmente pela Assembleia Geral, ficando isentos do pagamento crianças de até 12 (doze) anos e idosos nos termos da lei (com 65 anos ou mais).



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Art. 36º. - O condômino e seus dependentes relacionados no art. 6º não precisam recolher o valor descrito no *caput* do Art. 35 para o acesso à área de lazer, desde que devidamente cadastrados na administração do condomínio ou em sistema de portaria. Todos demais deverão recolher o valor descrito, salvo se estiver acompanhado do proprietário ou algum de seus dependentes definidos no Art. 6º.

§ 1º. Responde o Condômino responsável pela locação, pela autorização de visita, pelos danos causados por seus inquilinos, visitantes ou convidados.

§ 2º. Responde ainda o Condômino pelos danos causados por seus dependentes e demais pessoas sob sua responsabilidade.

§ 3º. Aos funcionários do Condomínio, executores de obras, serviços e temporários é expressamente vedado usufruir das coisas e utilidades integrantes do complexo de lazer, salvo se autorizado por escrito pela administração.

Art. 37º. - O acesso com ALIMENTOS só será permitido para os casos de utilização das churrasqueiras, mediante prévia reserva e comunicação na administração;

Art. 38º. - O acesso com BEBIDAS não será permitido através de caixas, sacolas e bolsas térmicas, ou similares, podendo a pessoa apenas adentrar com a bebida em volume individual que esteja portando e/ou ingerindo no momento do acesso ao parque aquático;

§ 1º. Fica ressalvado que as pessoas com necessidade de consumo de alimentos e bebidas especiais em função de dietas, tratamento ou recomendações médicas, poderão livremente adentrar com tais, devendo estarem acomodados em recipientes adequados e pequenos.

Art. 39º. - Deverá haver no mínimo 02 (dois) bebedouros de água potável, na área de lazer visando viabilizar a permanência das pessoas no parque aquático e cumprimento da legislação vigente.

Art. 40º. - Os contratos de locação do Bar/Restaurante deverão contemplar descontos e promoções permanentes aos proprietários.

Art. 41º. - A área *gourmet* (churrasqueiras) da área de lazer do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, ficarão à disposição do proprietário a partir das 09:00h até o fechamento da área de lazer;

§ 1º. O proprietário, que reservar, deverá ocupar o espaço *gourmet* até às 11:30h caso não ocupe, o espaço será cedido a outro proprietário que solicitar;

§ 2º. Somente proprietários poderão reservar o espaço *gourmet* (churrasqueiras), e sendo apenas 01 (uma) por unidade;





REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

§ 3º. As reservas devem ser feitas presencialmente, através do proprietário e/ou dependente direto (esposo) (a) e filhos;

§ 4º. Fica liberado ao proprietário ocupante do espaço gourmet, transportar em ATÉ 02 (DUAS) caixas térmicas de até 32 litros com ou sem alça, contendo 48 (quarenta e oito) latas de cerveja, 04 (quatro) garrafas pet de refrigerante e/ou suco;

§ 5º. Na entrada, as caixas receberão um lacre, o qual não poderá ser removido, durante a permanência na área gourmet, não podendo ser reabastecida em hipótese alguma.

CAPÍTULO X - Do Uso do Espaço Flamboyant

Art. 42º. - O Espaço Flamboyant do Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, ficarão à disposição dos proprietários a partir das 09h até às 23h, respeitando a convenção, este regimento interno e a legislação vigente;

§ 1º. O proprietário que reservar o espaço deverá entregá-lo limpo.

§ 2º. Somente proprietários poderão reservar o espaço, 01 (uma) vez no mês, conforme disponibilidade de agenda da administração;

§ 3º. As reservas devem ser feitas presencialmente, através do proprietário e/ou dependente direto (esposo) (a) e filhos).

CAPÍTULO XI - Das Responsabilidades pelo Uso das Piscinas e Demais Benfeitorias Existentes no Condomínio e no Complexo de Lazer

Art. 43º. - Exclui-se qualquer responsabilidade do Condomínio, direta ou indiretamente, pela ocorrência decorrente de uso indevido das unidades integrantes do Condomínio, do uso das áreas comuns e do complexo de lazer, salvo quando a ocorrência ter sido provocada por ação da administração.

Art. 44º. - Compete exclusivamente às pessoas definidas na Seção II do Capítulo I, deste Regimento, com exclusão de qualquer outra, especialmente do Condomínio, zelar pela integridade, segurança e conforto daqueles sob sua guarda e responsabilidade.

Art. 45º. - A responsabilidade do Condomínio está restrita, unicamente, ao vínculo casual entre o acidente e sua causa, jamais em razão de imprudência, imperícia e negligéncia do usuário ou de seus responsáveis legais.

Parágrafo Único - É proibido, o acesso de menores desacompanhados dos responsáveis.

CAPÍTULO XII - Do Número de Inquilinos, Convidados e Visitantes



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Art. 46º. - Excetuados o Condômino e seus dependentes, somente será permitido a cada proprietário observadas as prescrições deste Regimento Interno, autorizar o ingresso de no máximo 10 (dez) pessoas, independentemente se adultos ou crianças, ou a capacidade de acomodação das unidades cuja posse e propriedade detenha, qualquer que seja a designação, conceituação ou definição que lhes atribua.

Art. 47º. - É expressamente vedado ao inquilino, executor de obras, temporário, visitante e convidado autorizar o ingresso de outras pessoas no interior do Condomínio.

§ 1º. A inobservância no disposto neste artigo acarretará na formulação verbal do pedido de retirada;

§ 2º. No caso dos fiscais dos órgãos e repartições públicas, admitir-se-á o acesso de acompanhante, se necessário à consecução do trabalho de fiscalização;

§ 3º. Os casos de força maior ou de imperiosa necessidade de acesso, devidamente comprovados, serão decididos pelo Síndico, Membros do Conselho Administrativo, qualquer Condômino, zelador ou, excepcionalmente, pelo porteiro de serviço.

CAPÍTULO XIII - Dos Efeitos da Locação, e da Visita

Art. 48º. - O contrato de locação firmado pelo proprietário de unidade autônoma, bem como as autorizações de visita não geram em favor do locatário, visitante ou convidado, quaisquer direitos em face do Condomínio.

Art. 49º. - Ao locatário, visitante ou convidado permite-se apenas usufruir da unidade locada, visitada ou cedida, ressalvando o uso das coisas e utilidades do complexo de lazer na forma das disposições contidas neste Regimento

CAPÍTULO XIV - Da Carga e Descarga de Materiais, da Remoção de Restos de Obras e da Cerca de Proteção

Art. 50º. - Admitir-se-á o acesso de veículos de carga no interior do Condomínio desde que o peso transportado, incluindo o do veículo, não ultrapasse o peso admitido pela administração. O entulho e restos de obras produzidos deverão ser transportados para o exterior do Condomínio e removidos para o lixo público, sob total e exclusiva responsabilidade do condômino que lhes deu causa.

Parágrafo Único - É vedado ainda, lançar sobre calçadas internas, materiais de construção de modo a impedir a circulação normal das pessoas, ressalvados os casos autorizados pela administração.

CAPÍTULO XV - Das Obrigações dos Condôminos





REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

Art. 51º. - Além das obrigações contidas na Convenção compete a cada Condômino cumprir por si, seus dependentes, inquilinos, executores de obras e serviços, visitantes e convidados sob sua responsabilidade as disposições deste Regimento. É de sua competência ainda:

- I. Admoestar, se necessário, seus dependentes, inquilinos, visitantes e convidados e qualquer outra pessoa, pela prática excessiva de velocidade, uso indevido do complexo de lazer e de uso de aparelho de som no interior do Condomínio, observados os apelos legais do Código Civil Art. 554 da Seção V - que dispõe sobre os Direitos de Vizinhança.
- II. Não permitir a condução de veículo automotor, por pessoa inabilitada, no interior do Condomínio, devendo ser observada a velocidade máxima de 30 km/h;
- III. Comunicar ao Síndico, as irregularidades e abusos cometidos e, sendo possível, identificar o infrator, bem como formalizar no livro de ocorrências, nos casos de ausência do Síndico;
- IV. Instruir todas e quaisquer pessoas sob sua responsabilidade sobre a adequada forma de uso da unidade cedida e do complexo de lazer;
- V. Fornecer aos seus executores de obras e serviços, visitantes e convidados a necessária autorização do ingresso no Condomínio, inclusive as identificações por crachá, aprovados pela administração;
- VI. Auxiliar e cooperar com o Síndico na manutenção da boa ordem interna;
- VII. Manter os veículos de sua propriedade e de seus visitantes e convidados estacionados em sua unidade, ou em seu respectivo lote de terreno ou em local que não cause transtornos, desde que autorizado pela administração.
- VIII. Limitar o acesso de veículos dos seus visitantes, convidados e demais pessoas sob sua responsabilidade ao máximo de 03 (três) por unidades, ou até à efetiva capacidade de acomodação no seu respectivo lote, desde que autorizado pela administração.

CAPÍTULO XVI - Das Obrigações dos Inquilinos, Executores de Obras, Visitantes e Convidados

Art. 52º. - Seguir as regras da administração sobre a forma de acesso e uso nas dependências e instalações do Condomínio, especialmente no que se refere a:

- I. Apresentação e depósito da competente autorização de acesso no Condomínio;
- II. Identificação por ocasião do ingresso inicial e sempre que solicitado pelo Serviço de Portaria;
- III. Observar a velocidade máxima de 30 km/h no interior do Condomínio;
- IV. Não provocar ruído e som alto no Condomínio;
- V. Usar na forma permitida, as utilidades e benfeitorias contidas na unidade de lazer, observando sempre as proibições contidas neste Regimento, os avisos e sinais visuais existentes no local;



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- VI. No caso dos executores de obras e serviços, manter os seus veículos estacionados na parte interior da unidade autônoma e na impossibilidade disso, estacionar na parte externa do Condomínio;

CAPÍTULO XVII - Das Restrições e Proibições Inerentes ao Uso das Instalações do Complexo de Lazer

Art. 53º. - No espaço compreendido pelo quiosque, sanitários de uso coletivo e parque aquático é expressamente proibido:

- I. Usar, além dos limites do quiosque e das churrasqueiras, pratos, copos e quaisquer que sejam, facas, instrumentos perfuro-cortantes, garrafas, além de servir refeições, lanches e consumir alimentos em geral, independentemente de sua finalidade, qualidade, conteúdo e procedência;
- II. Fumar qualquer espécie ou tipo de cigarro, incluindo narguilé e cigarros eletrônicos, bem como utilizar-se de qualquer instrumento destinado à prática do tabagismo, no interior das piscinas;
- III. Acessar nas piscinas com o corpo untado de bronzeadores ou protetores solares solúveis em contato com a água;
- IV. Acessar nas piscinas com trajes inadequados como cuecas e bermudas;
- V. Beber e/ou comer nas bordas e interior das piscinas;

CAPÍTULO XVIII - Da Indisponibilidade das Unidades do Complexo de Lazer

Art. 54º. - É vedado a administração do condomínio Residencial Village Thermas das Caldas ou a quem lhe ocupe o lugar ceder, emprestar ou alugar as unidades integrantes do complexo de lazer, independentemente da condição do interessado perante o Condomínio.

§ 1º. As unidades componentes do complexo de lazer são de uso exclusivo dos Condôminos, admitidas as ressalvas contidas neste Regimento.

§ 2º. Faculta-se ao Condômino, o direito de reserva, para fins privados, 01(uma) churrasqueira por dia, desde que essa utilização e o número de pessoas sob sua responsabilidade não impeça o uso das benfeitorias restantes pelos demais Condôminos.

§ 3º. Na hipótese do parágrafo segundo, observar-se-á sempre a ordem de reserva, cabendo ao usuário devolver as unidades usadas em perfeito estado de asseio e conservação.

CAPÍTULO XIX - Da Penalidades e Multas Administrativas

Art. 55º. - As penalidades previstas neste regulamento são:

Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000
Fone: 64 3453-0644



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- I. Advertência escrita e multa pecuniária.
 - a) A advertência por escrito é privativa do Síndico por meio de carta dirigida ao infrator.
 - b) A pena de multa será sempre aplicada pelo Síndico ouvido o Conselho administrativo.
- II. Multas
 - a) As multas por infrações deste Regulamento Interno serão calculadas e aplicadas em conformidade com Art. 46 da Convenção.
 - b) 30% (trinta por cento) do salário mínimo vigente no momento da infração, inserido juntamente com o boleto da Taxa de Condomínio, cobrado em dobro em caso de reincidência.

CAPÍTULO XX - Disposições Transitórias

Art. 56º. - As cercas vivas divisórias entre unidades não poderão ultrapassar 1,80mts (um metro e oitenta centímetros) de altura, podendo-se edificar grades ou assemelhados, vedada a edificação de muros de alvenaria que ultrapassem a altura de 01m (um metro).

Parágrafo Único - O Condomínio providenciará a adequação das cercas vivas e edificações existentes que ultrapassarem a altura máxima fixada neste artigo.

Art. 57º. - Para todos os efeitos de direito este Regimento Interno entra em vigor a partir da data da aprovação em Assembléia Geral de Condôminos, revogando completamente as disposições estabelecidas nos Regimentos anteriores.

CAPÍTULO XXI – Das Eleições

Art. 58º. - O processo eleitoral seguirá as regras contidas na Convenção e neste regimento interno, e, em caso de conflito prevalecerá à regra mais recente e específica, seguindo os princípios norteadores do direito eleitoral e cível brasileiro.

- a) Cada candidato ao cargo de Síndico poderá indicar um fiscal para conferir documentos, tais como procurações, juntamente com o presidente da mesa, e um fiscal para acompanhar a apuração dos votos.
- b) Cada candidato ao cargo de Síndico terá até 10 (dez) minutos para fazer sua apresentação, bem como de suas propostas aos condôminos presentes em Assembleia. Aos candidatos para Conselho o tempo será de até 02 (dois) minutos.



REGIMENTO INTERNO

CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

- c) As impugnações de candidaturas devem ser apresentadas ao presidente da mesa após as apresentações dos candidatos e antes do início da votação para os Cargos eletivos, sob pena de preclusão.
- d) O impugnante terá até 05 (cinco) minutos, por candidato impugnado, para apresentar à Assembleia as razões da(s) impugnação(ões). O candidato impugnado terá até 05 (cinco) minutos para apresentação de sua defesa para a Assembleia. O impugnante terá até 02 (dois) minutos para réplica e o impugnado o mesmo tempo para tréplica.
- e) A Assembleia julgará as impugnações, sendo computado para tanto, os votos por procuraçāo, inclusive, do próprio impugnado, e, em caso de empate o Presidente da Mesa exercerá o voto de minerva.

Caldas Novas, 14 de Agosto de 2021

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
por seu síndico CLAUDIO TAVARES CARVALHO

