



NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS, 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 seu advogado, Tiago Andrade Moreira, inscrito na OAB/GO sob o nº. 31.958, (procuração anexa).

NOTIFICADO: JOÃO VIEIRA NETTO, brasileiro, solteiro, servidor público federal aposentado, CPF 527.739.658-68, RG 4.809.723-8, SSP/SP, proprietário da Unidade residencial nº. 57 da Etapa Orquídeas do Condomínio notificante.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma admitida em direito, desejando promover a conservação e ressalva de direitos, bem como manifestar intenção de modo formal e prevenir responsabilidades, o Condomínio vem através de seu advogado “*in fine*” assinado, **NOTIFICAR** Vossa Senhoria pelos fatos abaixo:

Vossa Senhoria edificou canteiros de alvenaria junto ao muro de divisa do condomínio, especificamente na etapa Orquídeas. Além disso, cultivou planta do tipo trepadeira.

Embora possa ter havido boa intenção na conduta, no intuito de embelezar a área comum, permitir a manutenção de referida edificação é ilegal, pois, o solo e as áreas de uso coletivo são de natureza comum e por isso mesmo insuscetíveis de apropriação ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, nos termos do artigo 3º da Lei 4.591 /1964.

A realização de obras nas áreas de uso comum do condomínio depende de aprovação específica, na esteira do que prescrevem os artigos 1.335 , II , 1.341 , I e II e 1.342 do Código Civil. Permitir a manutenção da obra seria abrir um precedente para que todos façam igual, e aí então teríamos um caos no condomínio.

Além disso, o muro está em condições que demandam urgentes reparos, conforme se prova com o laudo técnico anexo, emitido pelo Dr. Luiz Mauro Donato Ribeiro, Engenheiro inscrito no CREA – 153.248/D-SP, que inclusive condena o ato de plantar arbustos e qualquer tipo de vegetação nas proximidades do muro, porque suas raízes penetram na estrutura do muro e causam danos.

A convenção diz no item “2” de sua CLÁUSULA 44ª que são direitos dos Condôminos e Moradores 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.

Isto posto, sabendo que Vossa Senhoria é um jurista, cumpridor de Leis, condômino rigoroso, lhe notificamos para que no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do recebimento desta, execute o desfazimento da obra (canteiro no muro) e retiradas das plantas cultivadas por Vossa Senhoria para que se cumpra a Lei, evitando maiores transtornos e danos ao patrimônio do condomínio, permitindo a recuperação do muro naquele ponto.

Para o exercício de seu direito de ampla defesa e contraditório estamos lhe encaminhando esta notificação por WhatsApp à fim de que, caso queira, apresente resposta, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento desta, devendo protocolar sua resposta junto à administração do condomínio, que procederá com a remessa aos Conselheiros e lhe responderá no prazo de 05 (cinco) dias úteis após o recebimento de eventual defesa de sua parte.

Não sendo cumprida a determinação ou rejeitada a defesa, lhe será aplicada a multa prevista no parágrafo primeiro, da Clausula 46ª da Convenção Condominial.

No mais, elevamos nossos votos de estima e consideração e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Caldas Novas, 03 de JUNHO de 2025.

Assinado Digitalmente
TIAGO ANDRADE MORERIA
OAB/GO 31.958

TIAGO ANDRADE MOREIRA
01973205114

Assinado digitalmente por TIAGO ANDRADE MOREIRA:01973205114
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=35985638000103, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
OU=RFB e-CPF A1, OU=(EM BRANCO), OU=videoconferencia, CN=TIAGO ANDRADE MOREIRA:
01973205114
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Foxit Reader Versão: 9.3.0

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 Sindica 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 seu bastante procurador:

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 Vera Cruz, n. 335, (próximo ao Ed. ACICAN), Bairro: Centro, Fone: (064) 3453-3050 / 99695-9493, E-mail: tiagomoreiraadv@gmail.com.

PODERES ESPECÍFICOS: O OUTORGANTE CONCEDE AO OUTORGADO OS PODERES PARA ENCAMINHAR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL AO CONDÔMINO JOÃO VIEIRA NETTO (OR 57) POR EDIFICAÇÃO IRREGULAR EM ÁREA COMUM E OUTRAS INFRAÇÕES NO CONDOMÍNIO OUTORGANTE E SE NECESSÁRIO AJUIZAR AÇÃO DE DESFAZIMENTO OU OBRIGAÇÃO DE FAZER.

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, 1 de abril de 2025.

ASSOCIACAO DOS
PROPRIETARIOS E
MORADORES DO
CIDAD:43733074000140

Assinado digitalmente por ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS E
MORADORES DO CIDAD:43733074000140
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, S=GO, L=CALDAS NOVAS, OU=
35985638000103, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
OU=RFB e-CNPJ A1, OU=videoconferencia, CN=ASSOCIACAO DOS
PROPRIETARIOS E MORADORES DO CIDAD:43733074000140
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.04.01 16:58:48-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
por sua síndica ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA
OUTORGANTE

Laudo técnico

Caldas Novas, 5 de maio de 25

Ao Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas

A/C Sindica

Sra Ana Leda Tomaz Batista da Silva

CPF – 153.012.871-15

Laudo Técnico de Viabilidade

Feito vistorias in-loco e estudo muro de divisa no perímetro do loteamento Residencial Village Thermas das Caldas, ficou constatado Que:

1- Muro trincado na horizontal com altura média da trica de 1,30 m; já com aberturas significativas causando risco de desabamento.

2- Vários pilares já rompidos na parte inferior e também trincados na vertical; significando que muro está comprometido e até tombado pro lado do vizinho e já com aproximadamente 20 cm fora de prumo, significando perigo de desabamento. Conforme segue fotos.

3- Em todo perímetro do loteamento onde houver muro com alvenaria deverá fazer calçada de proteção para direcionar águas pluviais e não infiltrar junto a fundação do muro e que não plante nenhum arbusto ou qualquer tipo de vegetação e suas raízes mesmo que pequena penetre na estrutura do muro e causando danos às mesmas deixando brechas para infiltração de água nas mesmas, e a calçada evite também formigueiro, facilitando assim penetração de água nas fundações.



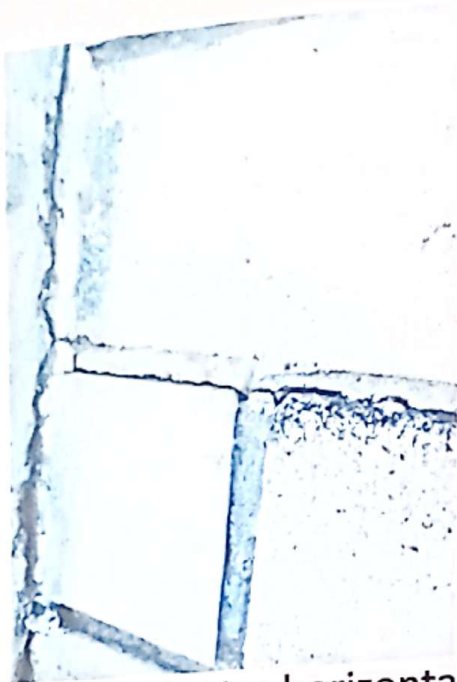
Engº Responsável – Luiz Mauro Donato Ribeiro

CREA – 153.248/D-SP

CPF – 218.682.711-53

Contato – (64) 99226 8901

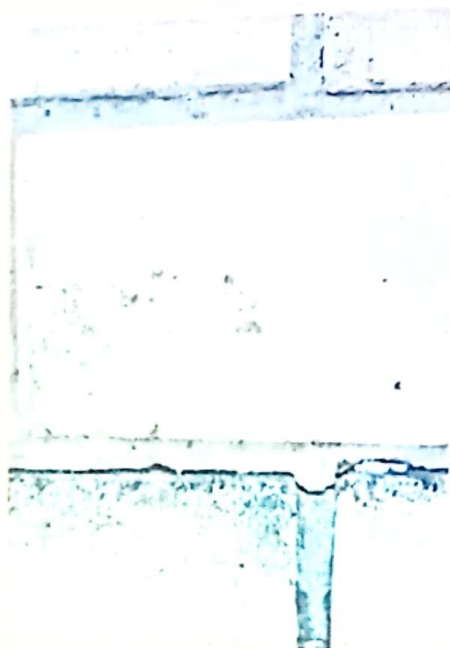
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER REGULARIZADO.
Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas



Trincas na juntas horizontais



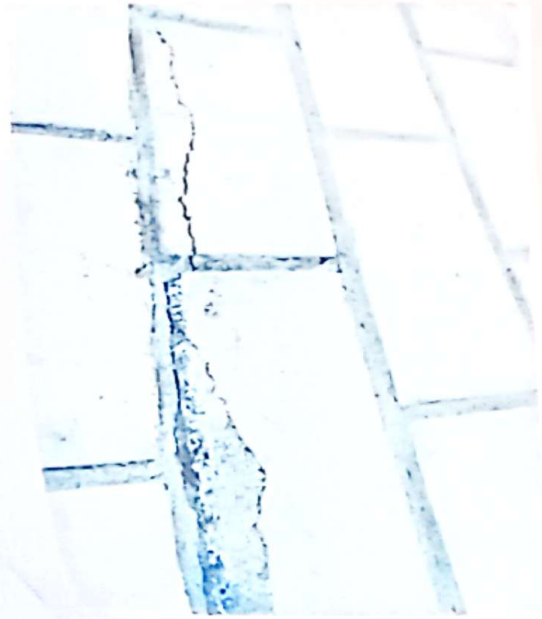
Trinca horizontal nas juntas



Trinca horizontal nas juntas



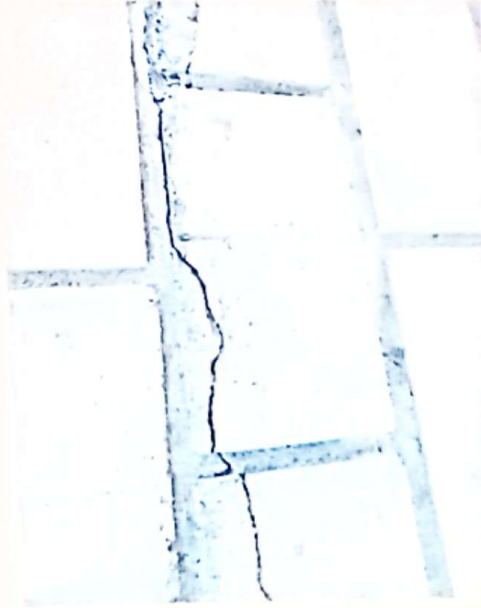
Trinca vertical nos pilares



Trinca horizontal nos blocos



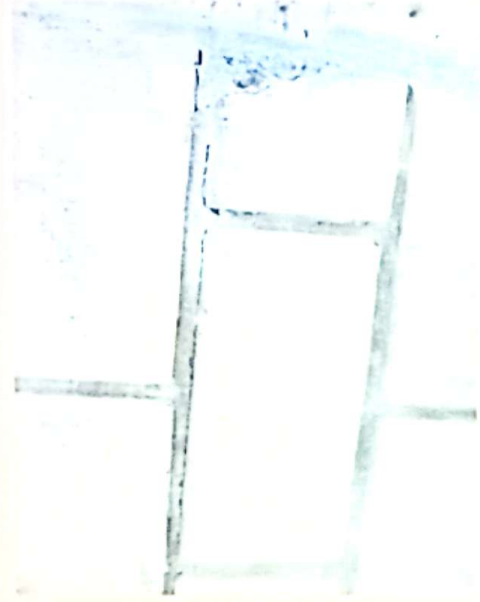
Trinca horizontal pé dos pilares



Trinca horizontal nos blocos



Trinca horizontal nos blocos



Trinca horizontal nas juntas



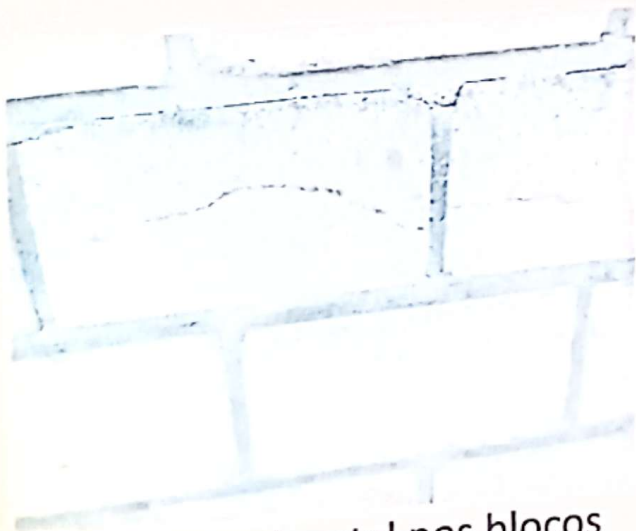
Trinca horizontal nos blocos



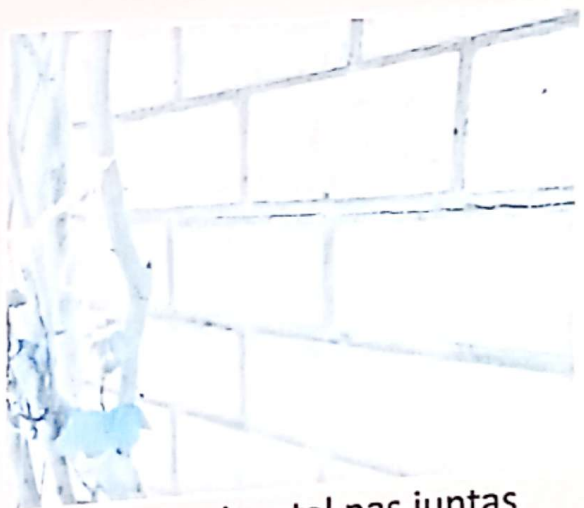
Trinca pé de pilar com arbusto



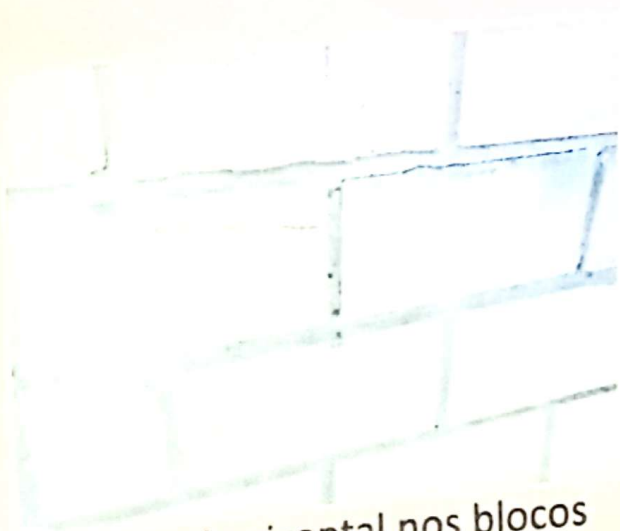
Trinca horizontal nos blocos



Trinca horizontal nos blocos



Trinca horizontal nas juntas



Trinca horizontal nos blocos



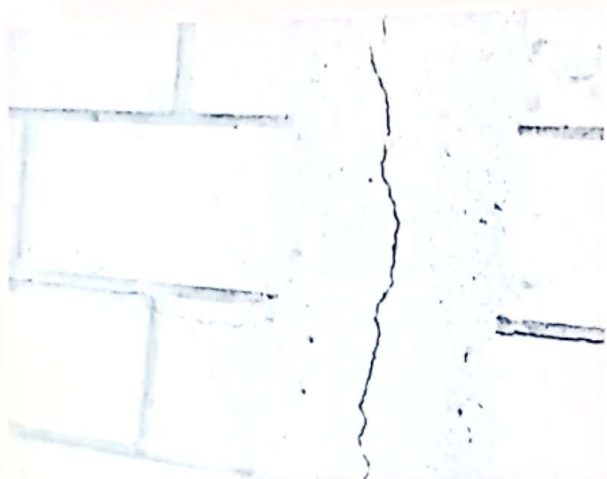
Trinca horizontal nos blocos



Formigueiro na fundação



Formigueiro na fundação



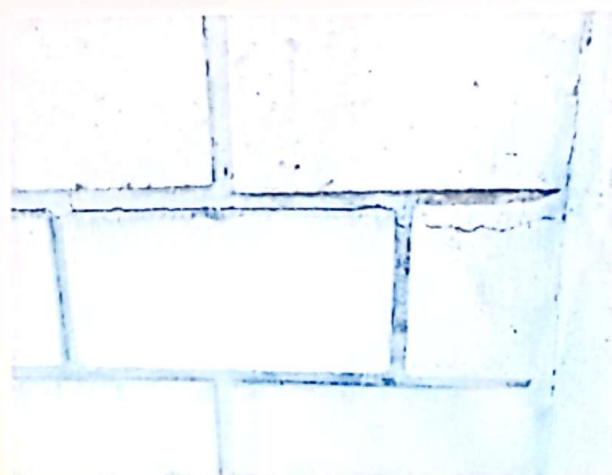
Trinca vertical nos pilares



Ferragens exposta nos pilares



Trinca horizontal nas juntas



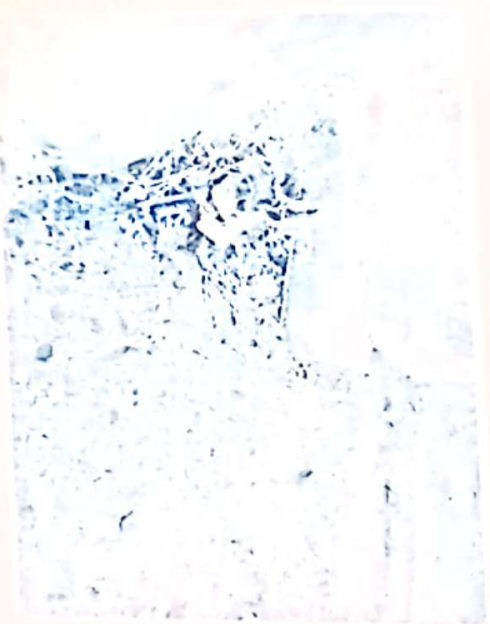
Trinca horizontal nas juntas



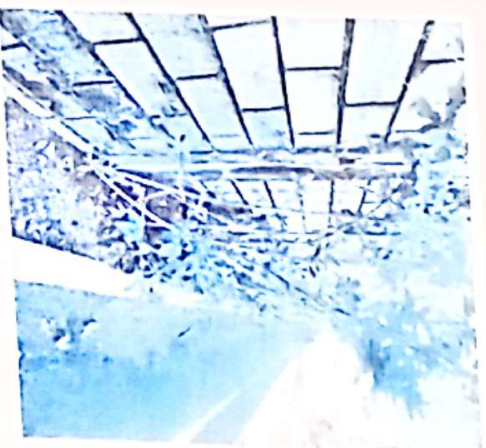
Formigueiro na fundação



Formigueiro na fundação



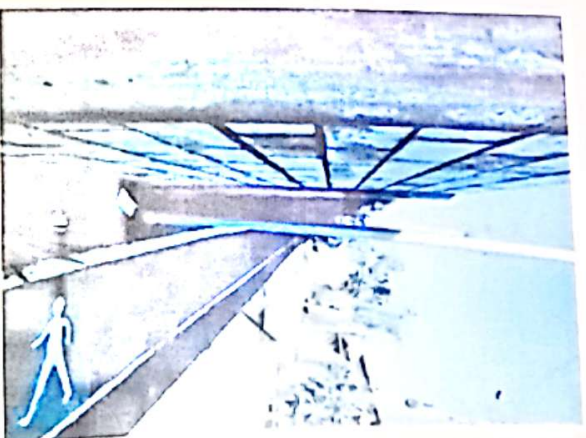
Pilares trincados no pé



Arbustos junto ao muro



Arbustos junto ao muro



Prumo do muro comprometido



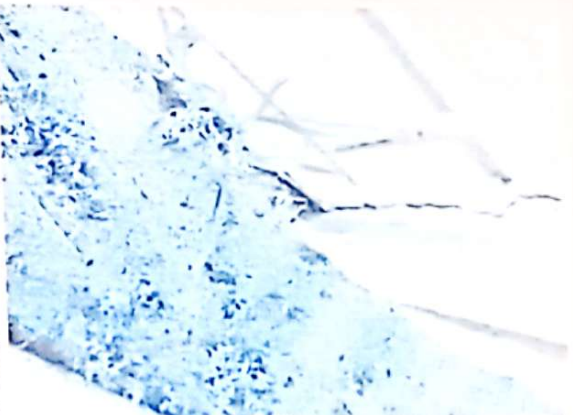
Trinca pé de pilares



Trinca pé de pilares



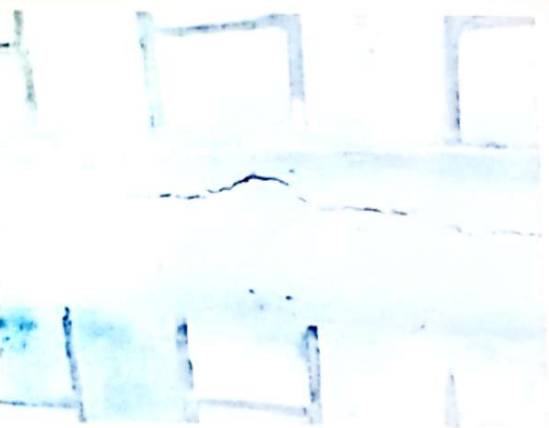
Ferragens exposta



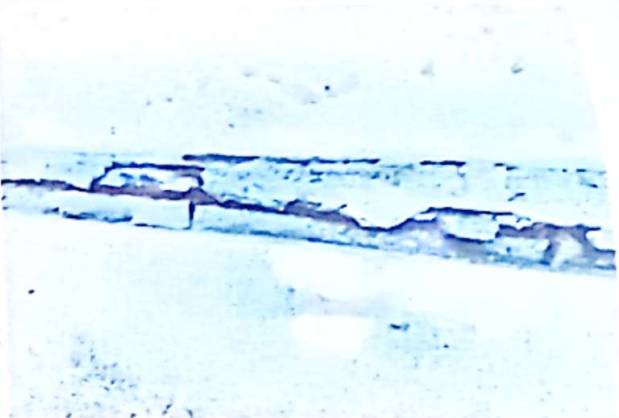
Trinca na junta entre pilares e blo



Ferragens expostas



Trinca vertical em pilares



XXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXX

Caldas Novas/GO, 06 de maio de 2025

Luiz Mauro Donato Ribeiro

Engenheiro Civil CREA 153248/D-SP

Condomínio Residencial Village
Thermas das Caldas